



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Малышева, д. 101, Екатеринбург, 620004
тел./факс (343) 312-00-32
E-mail: gilinsp@egov66.ru
http://www.gilinsp.ru

12.08.2015 № 29-02-10/22748

На № _____ от _____

_____ (для информирования жителей дома)
ул. Бакинских комиссаров,
д. 173 _____
Екатеринбург, 620098

О результатах рассмотрения обращения

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее - Департамент) рассмотрел коллективное обращение (вх. от 30.06.2015 № 13732) и в рамках своих полномочий сообщает следующее.

Военной прокуратурой Екатеринбургского гарнизона с привлечением специалистов Департамента 21 июля 2015 года проведена выездная внеплановая проверка многоквартирного жилого дома № 173 по ул. Бакинских комиссаров в г. Екатеринбурге.

В ходе проверки установлено, что произведены пуско-наладочные работы лифтов для комплексного обслуживания, в соответствии с установленными требованиями. Произведено подключение лифтов к диспетчерскому пультау. Пассажиры и грузопассажиры лифты во всех подъездах подключены к электроснабжению, ввод в эксплуатацию произведен. Заключен договор эксплуатации пассажирских и грузопассажирских лифтов, обслуживание осуществляется специализированной организацией Ураллифт наладка (диспетчер (343) 355-93-27).

В ходе проверки представлен журнал заявок населения. Журнал находится в жилищно-эксплуатационном участке многоквартирного дома, регистрация заявок от жителей ведется с 26 февраля 2015 года. В журнале имеются отметки об устранении аварийных ситуаций.

Придомовая территория оборудована детской площадкой, конструкции в исправном состоянии.

При проведении проверки обнаружены нарушения требований «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, а именно: разрушение отмостки и нарушение целостности тротуарной плитки пешеходных тротуаров по периметру многоквартирного жилого дома (трещины, провалы и наличие растительности), местами нарушена целостность отделочного слоя (плитка отделочная) цоколя и стенок спусков в подвалы. Во всех подъездах отсутствуют почтовые ящики, местами отсутствует освещение в местах общего пользования (на лестничных площадках и лестничных маршах) и в лифт холлах. Кроме того, обнаружено местами наличие бытового мусора при входе в подъезд №1. Мусоросборники установлены перед контейнерной площадкой, отсутствует пандус для закатывания мусоросборников. Также в ходе проверки поступили многочисленные жалобы в подъезде № 1 на низкие параметры горячего водоснабжения.

По результатам проверки составлен акт и передан помощнику военного прокурора Екатеринбургского гарнизона. Контроль за устранением выявленных нарушений по данному обращению осуществляет Военная прокуратура Екатеринбургского гарнизона.

По вопросу выбора способа управления многоквартирным домом, разъясняем следующее.

Департамент в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 № 431-ПП осуществляет

региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в пределах представленной компетенции.

В соответствии с чч. 1, 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Открытое акционерное общество «Славянка» лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами получена 26 мая 2015 года.

В соответствии с ч.2 ст.195 Жилищного кодекса Российской Федерации Департамент осуществляет ведение реестра лицензий субъекта Российской Федерации, содержащий раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. В связи, с чем реестр лицензий Свердловской области указанный раздел также содержит. В указанном разделе, дом № 173 по ул. Бакинских комиссаров в г. Екатеринбурге включен в перечень домов, управление которыми осуществляет Открытое акционерное общество «Славянка».

Вместе с тем, в соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При этом, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

На основании изложенного, предлагаем Вам реализовать свое право предусмотренное законом, а именно выступить инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

По вопросу начисления платы за коммунальные услуги сообщаем.

С 01 сентября 2012 года порядок начисления платы за коммунальные услуги регулируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Согласно ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Подп. «а» п. 3 Правил № 354 также предусматривает предоставление коммунальных услуг с момента возникновения права собственности на жилое помещение – собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам.

Право собственности на недвижимое имущество в соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит государственной регистрации.

Таким образом, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента государственной регистрации права на приобретенное недвижимое имущество (в данном случае - квартиру).

Департаментом с целью установления соответствия применяемого порядка начисления платы за коммунальные услуги требованиям законодательства Российской Федерации был направлен запрос в филиал «Екатеринбургский» ОАО «Славянка».

Из информации, поступившей в ответ на запрос Департамента, следует, что многоквартирный дом № 173 по ул. Бакинских комиссаров в г. Екатеринбурге (далее - МКД) передан в управление филиалу «Екатеринбургский» ОАО «Славянка» 24 декабря 2014 года (Акт № 01 от 24 декабря 2014 года о приеме-передаче объекта специализированного жилищного фонда, передаваемого в управление. Наименование: 13,16,10-ти этажный жилой дом № 173 на 204 квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бакинских комиссаров).

Анализ предоставленной филиалом «Екатеринбургский» ОАО «Славянка» в адрес Департамента информации и платежных документов собственника квартиры № [REDACTED] в МКД за период с апреля 2015 года по июнь 2015 года показал следующее.

В квартире № [REDACTED] МКД проживает 3 человека.

В платежном документе за апрель 2015 года начисление платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, потребленные в жилом помещении, а также отопления, произведены исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг. Кроме того, в платежном документе за апрель 2015 года произведен перерасчет за коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, потребленные в жилом помещении, а также отопления, исходя из утвержденных нормативов потребления, за период с января 2015 года по март 2015 года.

В платежном документе за май 2015 года собственника квартиры № [REDACTED] в МКД начисление платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения и электроснабжения, потребленные в жилом помещении, произведены исходя из показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении. Кроме того, в данном платежном документе отражен перерасчет за коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, потребленные в жилом помещении, за период с января 2015 года по апрель 2015 года, а именно произведено уменьшение размера платы за услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, потребленные в жилом помещении, начисленной в платежном документе за апрель 2015 года исходя из утвержденных нормативов потребления.

В платежном документе за июнь 2015 года собственника квартиры № [REDACTED] в МКД начисление платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения и электроснабжения, потребленные в жилом помещении, произведены исходя из показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении.

В указанных платежных документах, начисления платы за коммунальные услуги произведены в соответствии с тарифами, утвержденными постановлениями Региональной энергетической комиссии Свердловской области.

По вопросу начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, сообщаем.

Согласно ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Начисление платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, само по себе не является нарушением прав граждан и предусмотрено законодательством (п. 40 Правил № 354).

В обращении Вы указываете на несоответствие объемов коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, и объемов коммунальных услуг, потребленных на индивидуальные нужды в жилом помещении. Данное сравнение некорректно и является несопоставимым, поскольку объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме и не зависит от величины индивидуального потребления.

Правилами № 354 установлены формулы расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в зависимости от наличия или отсутствия в многоквартирном доме общедомовых приборов учета.

В соответствии с п. 44 Правил № 354 с июня 2013 года, 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.

Решения общего собрания собственников помещений Вашего МКД о распределении сверхнормативного объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в адрес Департамента филиалом «Екатеринбургский» ОАО «Славянка» не предоставлено.

Следовательно, управляющая организация при начислении платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, обязана распределять между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

В ходе анализа предоставленных филиалом «Екатеринбургский» ОАО «Славянка» в адрес Департамента документов установлено, что филиалом «Екатеринбургский» ОАО «Славянка» нарушен порядок начисления платы за коммунальную услугу электроснабжения, предоставленную на общедомовые нужды, и коммунальную услугу холодного водоснабжения, предоставленную на общедомовые нужды, в части некорректного применения величины общей полезной площади многоквартирного дома, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, при расчете объема коммунальной услуги исходя из нормативов потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

Таким образом, в действиях филиал «Екатеринбургский» ОАО «Славянка», связанных с начислением платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения и электроснабжения собственникам жилых помещений в МКД, имеются признаки нарушения обязательных требований, предусмотренных п. 44 Правил № 354, в соответствии с которыми 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.

По вопросу соблюдения порядка заполнения платежных документов сообщаем.

Анализ приложенного к обращению платежного документа показал, что в них отсутствует информация, предусмотренная п. 69 Правил № 354, а именно филиал «Екатеринбургский ОАО «Славянка» не указывает:

- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

- общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Таким образом, в действиях филиал «Екатеринбургский ОАО «Славянка», связанных с начислением платы за коммунальные услуги собственникам жилых помещений в МКД, имеются признаки нарушения обязательных требований, предусмотренных п. 69 Правил № 354, в соответствии с которыми исполнитель услуг обязан предоставлять потребителю (собственнику и (или) нанимателю) полную и достоверную информацию в платежном документе.

По всем вышеуказанным нарушениям филиалу «Екатеринбургский» ОАО «Славянка» Департаментом направлено Предложение о добровольном удовлетворении имущественных требований граждан (далее – Предложение) с требованием проведения перерасчета платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, за период с января по июнь 2015 года в соответствии с действующим законодательством и приведением в соответствие информации в платежных документах.

Срок исполнения Предложения установлен до 15 сентября 2015 года.

Дополнительно сообщаем, в случае отсутствия перерасчетов размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в платежных документах за август 2015 года, Вам следует повторно обратиться в адрес Департамента с приложением подтверждающих документов.

Заместитель директора Департамента

А.А. Щепелин

Елена Викторовна Садакова
Ольга Валерьевна Киржакова
Юлия Сергеевна Хитрина