

ДОКЛАД

О проблемных вопросах, связанных с порядком начисления платы за коммунальные услуги организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами

По состоянию на 15.09.2017 года сотрудниками отдела контроля исполнения требований к порядку начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, формированию и расходованию средств фондов капитального ремонта государственной жилищной инспекции Костромской области рассмотрено 830 обращений по вопросам компетенции отдела. Проведено 196 внеплановых проверок, по результатам которых выдано 51 предписание, составлено 58 протоколов об административных правонарушениях. Кроме того, в рамках проведенных инспекцией 6 плановых проверок правильность начисленной платы за жилищно-коммунальные услуги проверена в 70 многоквартирных домах.

В ходе контрольных мероприятий выявлено 4 нарушения допущенные при формировании фондов капитального ремонта и 68 нарушений в порядке начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

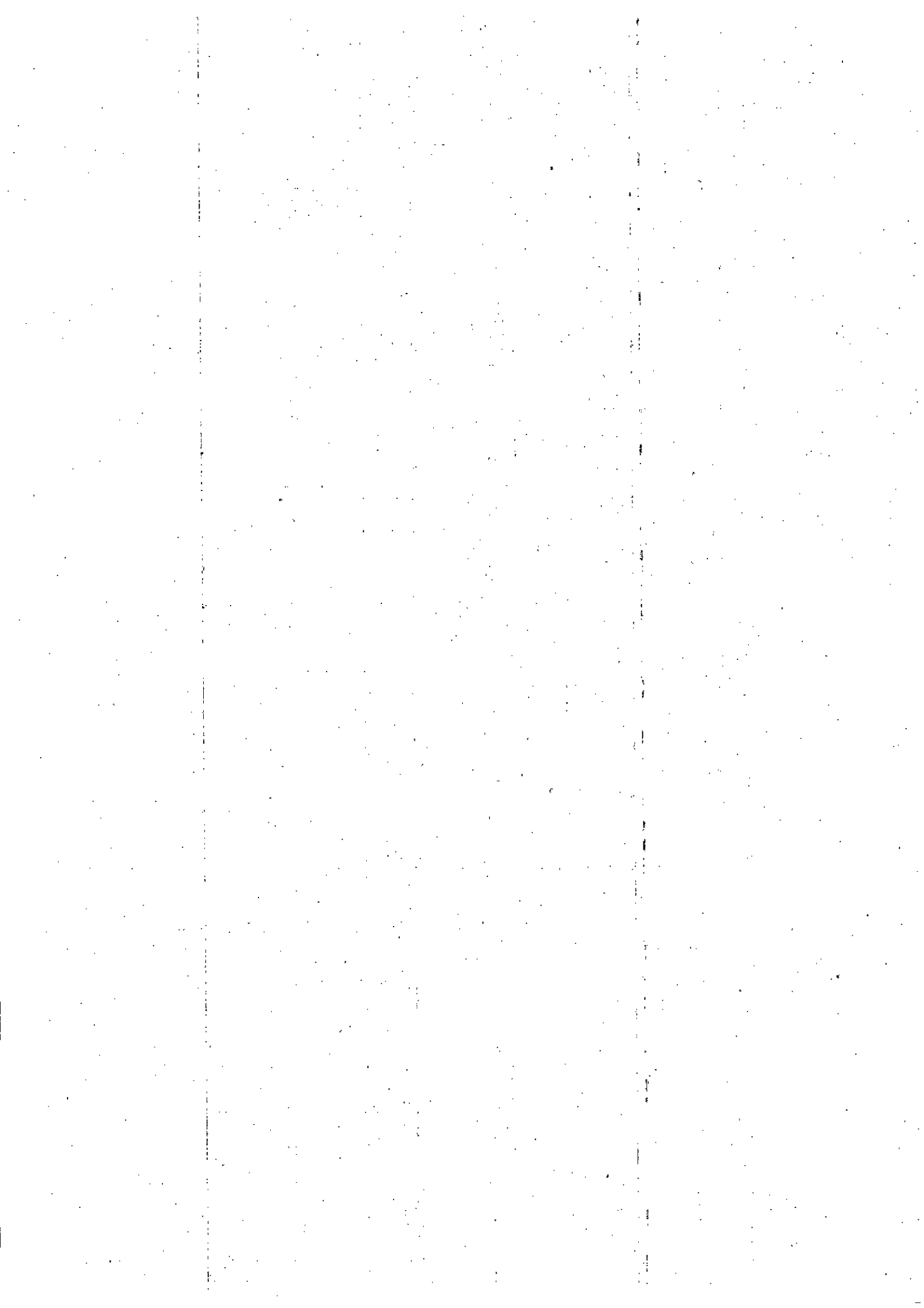
- 34 нарушения требований п. 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), допущенные при начислении платы за отопление. К данной категории нарушений относятся нарушения, связанные с применением показателей площади, не подтвержденных данными технического учета, выполнение перерасчетов платы за отопление не предусмотренных Правилами № 354, применение в расчете платы за отопление показаний приборов учета не являющихся общедомовыми;

- 9 нарушений требований п. 69 Правил № 354 в части полноты информации, подлежащих указанию в платежных документах, направляемых потребителям, в том числе отсутствие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, отсутствие полных сведений об исполнителях услуг;

- 8 нарушений требований абз. 2 п.п. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), в части правильности применяемых показателей площади многоквартирных домов, правильности применения утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов, использованных при содержании общего имущества, а так же применения размера платы, установленного органами местного самоуправления;

- 6 нарушений требований п. 98 Правил № 354, связанных с отсутствием своевременного снижения платы за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- 4 нарушения требований п. 59(1), 56 (2) Правил № 354 связанных с расчетом платы за коммунальные услуги в период выхода приборов учета из строя;



- 4 нарушения требований п. 42 Правил № 354, выразившееся в расчете платы за водоотведение по нормативам, утвержденным по холодному водоснабжению и горячему водоснабжению;

- 2 нарушения п. 56 (2) Правил № 354 связанных с расчетом платы за коммунальные услуги в отсутствие потребителей;

- 1 нарушения в абз.5 п.п. «ж» п. 4 Правил № 416 в части ведения претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

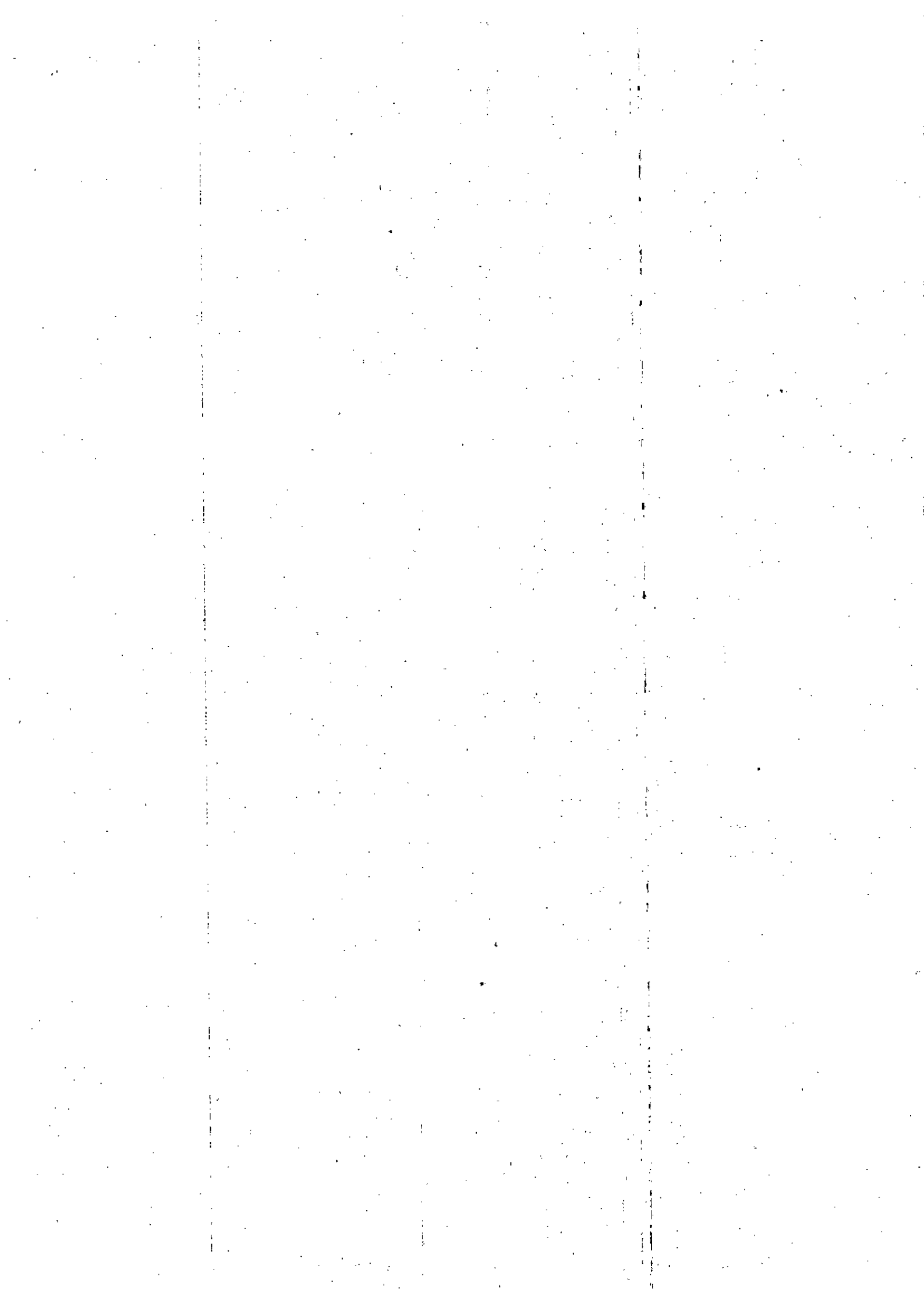
Все выявленные нарушения порядка начисления платы являются нарушением стандартов управления многоквартирными домами, определенными п. 4 Правил № 416 и образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 7.23.3.КоАП РФ. Ответственность за данные правонарушения предусмотрена в виде штрафов для должностных лиц в размере от 50 тыс. до 100 тыс.руб. или дисквалификация на срок до 3-х лет, для юридических лиц – штраф от 150 тыс. до 250 тыс.руб.

Наиболее остро при проведении проверок по обращениям граждан стоит вопрос отсутствия надлежащего технического учета многоквартирных домов, в частности в управляющих организациях отсутствует достоверная, документально подтвержденная информация о нежилых помещениях и помещениях, входящих в состав общего имущества, в том числе отсутствует перечень таких помещений и сведения об их площадях.

Данный вопрос возникает у потребителей как при проверке правильности начисления платы за отопление, так и при расчете платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества.

Данная проблема является характерной для всех управляющих компаний, вне зависимости от года сдачи в эксплуатацию многоквартирных домов, находящихся в управлении.

Техническая документация основной части жилого фонда составлена в 80-е -90-е годы прошлого века, с тех пор не актуализировалась, не смотря на то, что за прошедший период выполнено огромное количество переоборудований и перепланировок. Помещения, ранее относившиеся к местам общего пользования (колясочные, холлы) отгорожены и переведены в нежилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим или юридическим лицам, в связи с чем показатель площади жилых и нежилых помещений увеличился, а площадь помещений, входящих в состав общего имущества, уменьшилась. Актуализация технической документации позволила бы собственникам помещений снизить затраты и на отопление и на коммунальные ресурсы, потребленные на СОИ, но в отсутствие у исполнителя данных о таких перепланировках, своевременно изменить порядок начисления платы не представляется возможным. При этом, даже если ресурсоснабжающая организация вносит изменения в расчеты самостоятельно, на основании представленного свидетельства на право собственности, управляющая компания изменений в тех.паспорта не вносит, в связи с чем не может подтвердить основания отражения в платежном документе изменений



показателя площади. Не получив ответа, потребитель обращается в инспекцию и только в ходе проверки управляющие компании начинают заказывать справки БТИ, искать какие-либо документы на ранее проведенные перепланировок, и не указанные в техническом паспорте.

Существующие технические паспорта не отражают части сведений, необходимых в настоящее время для расчета платы за коммунальные ресурсы, ряд помещений, входящих в состав общего имущества никогда не инвентаризировались. Так, с июня 2017 года для расчета платы за электроэнергию, использованную при содержании общего имущества, необходимы показатели площади чердаков и подвалов, технических этажей. Используемые в расчете платы показатели площади данных помещений в большинстве случаев не подтверждены организациями, уполномоченными на ведение учета жилищного фонда. В отсутствие зарегистрированного собственникам помещений в многоквартирном доме права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на помещения, расположенные в подвале и на чердаке, – нет сведений в Росреестре, а в случае если данные помещения ранее не инвентаризировались - такие данные отсутствуют и в БТИ. В лучшем случае, в техническом паспорте указана площадь подвала или же площадь строения, рассчитанная по наружному обмеру, и данный показатель принимается в расчетах как площадь чердака.

Отсутствие должной работы управляющих компаний по актуализации технической документации вызывает справедливые сомнения потребителей в правильности начисленной платы и является нарушением стандартов управления многоквартирными домами предусмотренных п.п. «а», «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, касающихся приема, хранения и передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами № 491, в части их актуализации и восстановления (при необходимости), а так же организации и осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в части начисления обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ.

В связи с вышеизложенным хочу подчеркнуть важность работ по своевременной актуализации технической документации на многоквартирные дома и обратить внимание руководителей управляющих компаний на необходимость принятия оперативных управленческих решений для устранения указанных нарушений.

