

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

123592, г. Москва,
ул. Кулакова, д. 20, корп. 1

тел.: 8 (499) 579-94-50; факс: 8(498) 602-83-34
e-mail: gilinspector@mosreg.ru; www.gzhi.mosreg.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ №08ОГ/10-623-54-10-2019

о составлении протокола об административном правонарушении

«27» марта 2019 г.

Ленинский район, город Видное, проспект Ленинского Комсомола, д. 23/3

КОМУ: Руководителю ООО «ДОМЭКССКОМ» (ИНН 5009085713)

(физическое, юридическое лицо, представитель)

АДРЕС: Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Западный, ул. Рабочая, д. 46

(почтовый индекс и адрес)

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», руководствуясь Положением «О Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», в порядке ч.4 ст.28.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях уведомляет Вас о том, что 28.03.2019 г. в 16 ч. 50 мин. по адресу: Ленинский район, город Видное, проспект Ленинского Комсомола, д. 23/3, каб. 120

в случае обнаружения признаков состава административного правонарушения:

- предусмотренного ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ

при проведении мероприятия по государственному контролю по адресу:

Домодедово г.о., Центральный мкр, Каширское ш, 91

будет составлен протокол об административном правонарушении в отношении юридического лица ООО «ДОМЭКССКОМ»

Принимая во внимание изложенное, предлагаю Вам в порядке, установленном ст.ст. 25.1, 25.3, 25.4, 25.5, 28.1, 28.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях явиться лично, ознакомиться и подписать протокол об административном правонарушении.

При составлении протокола и ознакомлении с ним Вы вправе заявить ходатайство о предоставлении переводчика.

Согласно ст. 28.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях протокол об административном правонарушении составляется немедленно после выявления совершения административного правонарушения.

В случае, если требуется дополнительное выяснение обстоятельств дела, либо данных о физическом лице или сведений о юридическом лице, в отношении которых возбуждается дело об административном правонарушении, протокол об административном правонарушении составляется в течение двух суток с момента выявления административного правонарушения.

При невозможности явки в указанный срок, Вы вправе заблаговременно в не превышающий законом срок представить мотивированное ходатайство в письменном виде о переносе времени составления протокола об административном правонарушении.

Должностное лицо

Главного управления Московской области

«Государственная жилищная инспекция Московской области»

Салтыков Юрий Игоревич

(ФИО)



! Проверка проводится Территориальный отдел № 10 Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»

Салтыков Юрий Игоревич

(ФИО сотрудника отдела)

тел. 8(495)548-89-78

Ознакомлен: *Салтыков Ю.И.*
Орлов Р.А.

27.03.2019

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

123592, г. Москва,
ул. Кулакова, д. 20, корп. 1

тел.: 8 (499) 579-94-50; факс: 8(498) 602-83-34
e-mail: gilinspector@mosreg.ru; www.gzhi.mosreg.ru

Домодедово г, Северный мкр, Советская ул, 50
(место составления)

«27» марта 2019 г.
(дата составления акта)

15 час. 40 мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»
№ 08ОГ/10-398-54-10-2019

По адресу/адресам: г.о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения от 28.02.2019 №08ОГ/10-398-54-10-2019 Заместителя
руководителя Госжилинспекции Московской области Выборовой С.Л.
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая выездная проверка в отношении:
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

ООО «ДОМЭКССКОМ» (ИНН 5009085713)

(наименование юридического лица, фамилия, имя отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

«14» марта 2019 г. с 17 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин. Продолжительность 1 час. 00 мин.

«27» марта 2019 г. с 10 час. 30 мин. до 15 час. 30 мин. Продолжительность 5 час. 00 мин.

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность 6 час. 00 мин
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Главное управление Московской области «Государственная жилищная
инспекция Московской области»
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен (ы):
(заполняется при проведении выездной проверки)

Зарегистрировано в ООО «ДомЭкссКОМ» 01.03.2019

Ознакомлен 14.03.19 [подпись] [подпись] С.Л.
(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:
Не требуется

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку:

Миронова Валентина Ивановна - Заведующий Территориального отдела №10
Госжилинспекции Московской области, Салтыков Юрий Игоревич - Консультант
Территориального отдела №10 Госжилинспекции Московской области

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали: Орлов Евгений Александрович
главный инженер ООО «ДомЭкссКОМ» представитель

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации, (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

по доверенности от 14.03.19. [подпись]

В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

В ходе проведения внеплановой выездной проверки 14.03.2019 в отношении управляющей организации ООО «ДОМЭКСКОМ» по многоквартирному дому №50 по адресу: Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, установлено следующее.

Выявлены локальные разрушения облицовочного материала вентилируемого фасада по всему периметру многоквартирного дома №50 по вышеуказанному адресу, в частности в районе входных групп подъездов №11, 9, 8, 7, 6, 5, 2, у выхода на кровлю из 9 подъезда, а так же надстройки подземного паркинга;

Выявлены локальные разрушения напольного покрытия и ступеней (плитки) входных групп (крылец) и лестниц в подвал;

В подъезде №11 выявлены локальные разрушения напольного покрытия и ступеней (плитки) после тамбура и на подъеме к лифтовому холлу;

Выявлены вандальные рисунки на стенах эвакуационной лестницы подъезда №9 и в районе входной группы подъезда №5;

В местах общего пользования подъезда №2 (лестничные клетки на этажах №3, 5, 6, 7) отсутствует освещение.

На крыше в районе 9 подъезда установлены не проектные антенные мачты.

При рассмотрении представленных документов установлено следующее.

02 марта 2015 года на основании решения собственников в многоквартирном доме № 50 по ул. Советская, г. Домодедово, Московской области создано ТСЖ «Советская 50».

Управление многоквартирным домом №50 осуществляет ООО «ДОМЭКСКОМ» (лицензия от 11.06.2015 №859) на основании протокола общего собрания собственников помещений от 26.02.2018 и договора управления.

Протоколом общего собрания собственников вопросом 11 выбрана управляющая компания ООО «ДОМЭКСКОМ», обязанность заключить договор управления закреплена за председателем ТСЖ «Советская 50», действие договора с 01.07.2018 года (вопрос 15 Протокола от 26.02.2018). Данный договор является неотъемлемой частью Протокола общего собрания собственников от 26.02.2018 года. На проверку представлен Договор управления от 26.02.2018 года без номера, скреплен на 16 листах, заверен печатью.

Однако, в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства размещен Договор управления №10 от 10.07.2018 года. Договор вступает в действие с 01.08.2018 года. Из устных пояснений представителя ООО «ДОМЭКСКОМ» по доверенности Орлова Е.А. протоколом заседания правления ТСЖ «Советская 50» от 09.07.2018 года было принято решение о расторжении Договора управления заключенного на основании решения собственников 26.02.2018 года с датой исполнения обязательств с 01.07.2018 года (копия протокола правления ТСЖ «Советская 50» от 09.07.2018 прилагается), в связи с тем, что Госжилинспекцией Московской области отказано ООО «ДОМЭКСКОМ» о внесении изменений в реестр лицензий по управлению многоквартирным домом № 50 (№08исх 10688/к от 06.07.2018). В связи с изложенным был заключен новый договор управление. Данный договор (условия, дата) не утверждались общим собранием собственников.

ООО «ДОМЭКСКОМ» в рамках, взятых на себя обязательств заключены следующие договора ресурсоснабжения:

С МУП городского округа Домодедово «Домодедовский водоканал» от 01.09.2018 года на поставку холодного водоснабжение и водоотведения;

С МУП городского округа Домодедово «Теплосеть» от 01.09.2018 года на поставку теплоносителя;

С АО «Мосэнергосбыт» от 24.08.2018 года на поставку электроэнергии.

На проверку представлен технический паспорт здания 11 секционного многоэтажного дома переменной этажности с административно-офисным центром, подземным гаражом-стоянкой. Данный дом является единым строительным объектом, Литера А включены площади жилых помещений и нежилых помещений (коммерческая недвижимость и административно-офисный центр) – 35646,1 м². Литера А1 включены площади подземного гаража-стоянки – 4534,4 м². Проектирование и строительство многоквартирного дома осуществлена с учетом необходимости

соблюдения нормативно установленных требований к температурному режиму в расположенных в них помещениях (включая как обособленные помещения, так и помещения вспомогательного использования), составляющих совокупный отапливаемый объем здания в целом, за счет присоединения всех отапливаемых помещений к внутридомовой инженерной системе отопления. Согласно реестра собственников на 15.03.2019 года площадь жилых помещений составляет 30676,8 м², площадь нежилых помещений (коммерческая недвижимость) – 4962,1 м², площадь нежилых помещений (машино-места) - 2180,6 м². Итого общая площадь жилых и не жилых помещений составляет 37819,50 м².

Однако в расчетном периоде «октябрь 2018» в единых платежных документах абонентов многоквартирного дома № 50 указана общая площадь жилых и не жилых помещений составляет - 37 806,68 м².

В последующие расчетные периоды перерасчет коммунальных услуг, в связи с ошибкой в общей площади (37806,68 м² - 37819,50 м²), управляющей организацией не произведен.

Частью 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) установлено, что правила предоставления коммунальных услуг определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее — Правила №354).

Многоквартирный дом №50 по вышеуказанному адресу оснащен индивидуальным тепловым пунктом (далее - ИТП) с двумя вводами. Проект ИТП разработан на основании Технических условий, задания на проектирование, чертежей архитектурно-строительной части проекта в соответствии с действующими нормами и правилами. Узел учета тепловой энергии и теплоносителя определяет количество расходуемой тепловой энергии для расчета коммунальной услуги «Отопление» и «подогрева воды». Данный ИТП входит в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 50.

Управляющей организацией представлены:

- посуточные ведомости учета теплоносителя с октября 2018 года по январь 2019 года, ведомости февраль 2019 года;

- суммарный объем холодной воды для приготовления коммунальной услуги по горячему водоснабжению потребленной всеми абонентами дома №50 за тот же период, в связи с тем, что коммерческий прибор учета ввод 1 ВСХН №12530539, ввод 2 ВСХН №12562733 не прошел поверку.

- единые платежные документы по лицевым счетам собственников нежилым помещений – коммерческой недвижимости и машино-мест. А также единые платежные документы заявителей за период октябрь 2018 – февраль 2019.

ООО «ДОМЭКСКОМ» письменно пояснило в каком порядке производится начисление платы за коммунальную услугу «отопление». Расчет коммунальных услуг «отопление» и «горячее водоснабжение» производится на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила №354), в соответствии с пунктом 42.1 Правил №354 с применением формул №3. Оплата услуги по отоплению осуществляется в течении отопительного периода по показаниям коллективного прибора учета тепловой энергии, что является нарушением требований Правил №354.

Расчет платы по коммунальной услуге «отопление» в многоквартирном доме осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг (п. «г» ст. 3 Правил №354). Это подключение общедомовых инженерных систем к централизованной подаче теплоносителя (городским котельным) или самостоятельное производство коммунальных услуг отопление и горячее водоснабжение с использованием оборудования входящего в состав общедомового имущества – ИТП.

В указанном многоквартирном доме работа ИТП организована по независимой схеме. Для отопительной системы предусмотрен теплообменник пластинчатый, который рассчитан на 100%-ную нагрузку. С целью компенсации снижения уровня давления предусмотрена установка группы насосов. Подпитка отопительной системы происходит с помощью соответствующего насосного оборудования из обратного трубопровода тепловых сетей. Подпитка горячего водоснабжения

выполняется от системы холодного водоснабжения. Кроме того, ИТП укомплектован прибором учета.

Количество тепловых узлов - 2, схема подключения независимая, тип разводки магистральной сети - двухтрубная (самостоятельное производство).

ИТП относится к внутридомовому инженерному оборудованию общего пользования, которое необходимо для преобразования энергоресурсов, и производства коммунальных услуг в интересах потребителей, проживающих в многоквартирном доме. Следовательно, исполнителем услуги по «горячему водоснабжению» и «отоплению» с использованием ИТП является ООО «ДОМЭККОМ», которое в силу технических особенностей многоквартирного дома № 50 по ул. Советская г.о. Домодедово, а именно, в силу отсутствия централизованного отопления и горячего водоснабжения в многоквартирном доме, самостоятельно осуществляет производство указанных коммунальных услуг.

Согласно пункта 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.

Абзац восьмой пункта 2 Правил №354 определяет понятие «коллективный (общедомовый) прибор учета» как средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

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.

ИТП оснащен:

- Коммерческим прибором учета холодного водоснабжения ввод 1 ВСХН №12530539, ввод 2 ВСХН №12562733. Акт ввода в эксплуатацию от 09.09.2013 года. Согласно паспорта на узлы учета дата поверки 12.09.2018 года. На дату 15.03.2019 года узел учета холодного водоснабжения не поверен.

- Коммерческим прибором учета тепловычислитель ТВ7-03 № 13-012249 (считывает объем ИТП в количестве 2 шт: ввод 1 и ввод 2). Срок следующей поверки 30.07.2019.

- Коммерческим прибором учета электроэнергии СЭТ4-1/2 №047085, СЭТ4-1/2 №047081 – акт ввода 14.03.2013 года и МЕРКУРИЙ 230 ART-03 CN № 35990257 – акт ввода 27.08.2018.

В силу прямого указания закона в расчетах применяются показания единого общедомового прибора учета тепловой энергии на вводе в ИТП, что подтверждается п. 30 Методики осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. Приказом Минстроя России от 17.03.2014 N 99/пр, согласно которого коммерческий учет на объектах потребителя, оборудованных ИТП, осуществляется в точках измерения на вводе в ИТП. В данном случае совокупность средств измерения, т.е. сумма объемов.

Таким образом, управляющая организация обязана начислять плату потребителям за отопление по фактическому потреблению с учетом показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии.

Порядок расчета платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению в многоквартирных домах с ИТП прямо предусмотрен п. 54 Правил №354 и в строгом соответствии с формулами №№ 18, 18.1, 20, 20.1. приложения № 2 к Правилам №354.

Указанные формулы предусматривают фактическое распределение коммунальных услуг с учетом показаний приборов учета (как индивидуальных, так и общедомовых). Однако индивидуальными (квартирными) приборами учета должны быть оснащены все жилые и нежилые помещения многоквартирного дома. Управляющая организация в своих пояснениях не указывает, что помещения данного дома 100% оснащены индивидуальными приборами тепла.

Согласно месячным протоколам теплоносителя и объема холодной воды для нужд горячего водоснабжения на 1 м² потрачено соответствующее количество теплоносителя (отопление):

Расчеты с применением с формул №№ 18, 20, 20.1. приложения № 2 к Правилам № 354, из расчета общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме - 37819,50 м².

Период	Общий объем теплоносителя согласно ОДПУ (Гкал)	Суммарный объем ХВС для ГВС по абонентам(м ³)	Объем теплоносителя на подогрев ХВС для ГВС (Гкал)	Объем теплоносителя на отопление (Гкал)	Гкал на 1 м ² отопления
Октябрь	526,414	1842,1	98	428,414	0,0113
Ноябрь	761	1996,54	106,215	654,78	0,0173
декабрь	917,508	1760	113,696	803,812	0,0212
январь	923,388	1919	123,967	799,42	0,0211
февраль	802,024	1724	112	690,65	0,0182

ООО «ДомЭксКом» применены для расчета отопления следующие объёмы на м²

период	Общий объем теплоносителя согласно ОДПУ (Гкал)	Суммарный объем ХВС для ГВС по абонентам(м ³)	Объем теплоносителя на подогрев ХВС для ГВС (Гкал)	Объем теплоносителя на отопление (Гкал)	Гкал на 1 м ² отопления
Октябрь	526,414	1842,1	98	438,55 Гкал	0,0116
Ноябрь	761	1996,54	106,215	673,187Гкал	0,0178
декабрь	917,508	1760	113,696	847,156 Гкал	0,0224
январь	923,388	1919	123,967	733,698 Гкал	0,0194
февраль	802,024	1724	112	832,029 Гкал	0,0220

Из письменных пояснений ООО «ДОМЭКСКОМ» в расчетах применяется общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме – 35638,90 м². Данное пояснение подписано управляющей ООО «ДОМЭКСКОМ» Сербиной Т.В.

Анализируя информацию можно сделать вывод, что из расчета услуги отопления исключена площадь собственников нежилых помещений машино-мест 2180,6 м². Соответственно финансовая нагрузка по оплате услуги отопления возложена ООО «ДомЭксКом» исключительно на собственников жилых помещений и нежилых помещений (коммерческая недвижимость).

Таким образом:

Переплата в октябре 2018 года абонентами составляет 28 287,50 рублей;

Переплата в ноябре 2018 года абонентами составляет 47145,80 рублей;

Переплата в декабре 2018 года абонентами составляет 113149,89 рублей;

Не доплата в январе 2019 абонентов составляет 163012, 71 рублей;

Переплата в феврале 2019 года абонентами составляет 364381,35 рублей.

Итого абонентами многоквартирного дома №50 по вышеуказанному адресу переплачено за период с октября 2018 по февраль 2019 389951,83 рублей за коммунальную услугу «отопление».

Порядок расчета платы за коммунальные услуги по отоплению и ГВС в МКД с ИТП прямо предусмотрен п. 54 Правил №354 и в строгом соответствии с формулами №№18, 20, 20.1, приложения №2 к Правилам №354.

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.

В соответствии с ч. 11 ст. 156 ЖК РФ и п. 155.1 Правил №354, в случае нарушения исполнителем порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 % величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить. Таким образом ООО «ДОМЭККОМ» обязано уплатить потребителям штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.

Проведя анализ единых платежных документов можно сделать вывод, что собственникам машиномест начисление производят только за услугу содержание и ремонт. Более того ООО «АДИКС» имеет задолженность в размере 142283,81 рублей, ООО «Нортон-Девелопмент» задолженность 147795,77 рублей.

В период октябрь 2018 - январь 2019 г.г. абоненты машиномест не оплачивают коммунальные услуги, начисление за коммунальные услуги собственникам нежилых помещений машиномест ООО «ДомЭксКом» не производит, что является нарушением абзаца 3 пункта 43 Правил №354 - Объем потребляемых в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места, электрической энергии, холодной воды и горячей воды, объем отводимых сточных вод определяется исходя из показаний приборов учета соответствующего коммунального ресурса, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении, а при их отсутствии исходя из площади указанного помещения и норматива потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный объем электрической энергии, холодной воды и горячей воды, а также сточных вод распределяется между собственниками машиномест пропорционально количеству машиномест, принадлежащих каждому собственнику. При этом при отсутствии приборов учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении, размер платы для собственников машиномест определяется с применением повышающего коэффициента к соответствующему нормативу потребления коммунального ресурса, величина которого принимается равной 1,5. Таким образом необходимо произвести начисление собственникам машиномест платы за коммунальные услуги с октября 2018 года.

Собственнику нежилого помещения №1 (Медцентр) за период ноябрь 2018 по январь 2019 не производится начисление за коммунальную услугу отопление, что является нарушением абзаца 1 пункта 43, пункта 54 Правил №354 - Объем потребленной в нежилом помещении многоквартирного дома тепловой энергии определяется в соответствии с пунктом 42.1.

Форма единого платежного документа не соответствует пункту 69 Правил № 354, а именно отсутствует информация об общем объеме каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, 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).

Заявителями в адрес управляющей организации направлены следующие обращения:

Варламова Э.В. от 26.11.2018 года №26/11 о необходимости предоставить копии актов ввода ОДПУ, сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период сентябрь - октябрь 2018, письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данное заявление подано нарочно. Управляющей организацией ООО «ДОМЭКССКОМ» на проверку представлен ответ Варламовой Э.В. дата 06.12.2018 года №6/12. В представленном на проверке выписке из журнала регистрации заявлений указано, что ответ дан в электронном виде. Идентифицировать дату и способ отправки ответа не представляется возможным. Управляющая организация не предоставила квитанция об отправке по средству Почта России, или скриншот (снимок экрана) отправки на электронную почту заявителя.

Заявление Фроловой Т.А. зарегистрировано 13.12.2018 года № 13/12 по вопросам предоставления информации об обследовании и подготовке к осенне-зимнему периоду многоквартирного дома №50, причина изменения расчетной площади жилых и не жилых помещения и проведение перерасчета, о начислении жилищно-коммунальных услуг собственникам не жилых помещений, по объемам коммунальных услуг, предоставлении копии журнала учета данных объемов. Данное заявление подано нарочно. ООО «ДОМЭКССКОМ» на проверку представлен ответ Фроловой Т.А. дата 21.12.2018 года №21/12. Представленные на проверку скриншоты (снимки экрана) переписки не относятся к поданному заявлению от 13.12.2018 года, так как датированы 08.11.2018, 04.12.2018 г.г. В представленном на проверке выписке из журнала регистрации заявлений указано, что ответ дан в электронном виде. Идентифицировать дату и способ отправки ответа не представляется возможным. Управляющая организация не предоставила квитанцию об отправке по средству Почта России, или скриншот (снимок экрана) отправки на электронную почту заявителя.

Что является нарушением п. 3.1.15 Договора управления и п. 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 (далее Правил №416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением в том числе следующих стандартов:

Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний.

Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное (пункт 35 Правил №416).

По заявлению собственника Батова Ю.В. от 10.11.2015 года правление ТСЖ «Советская50» (протокол от 12.11.2015 №23) разрешает Батову Ю.В. установить на крыше многоквартирного дома №50 мачты типа 2-16-30 с антенной AD-2334 в районе 9 подъезда. В голосовании участвовали Гирич В.П., Лопатин А.В., Батов Ю.В.

К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме согласно статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в

данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. По решению собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном статьями 44-48 ЖК РФ, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений. В качестве особенностей режима могут быть установлены: порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества, использование средств, полученных от сдачи общего имущества здания в аренду. По соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством (Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»). В соответствии со статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование общим имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников. Данное решение отсутствует.

Паспорт готовности многоквартирного дома по вышеуказанному адресу к эксплуатации в осенне-зимний период 2018-2019, размещенный в автоматизированной информационной системе АИС ГЖИ, подписанный членами комиссии, утвержденный Администрацией г.о. Домодедово страховка лифтов в графе «отметки о выполненных работах» отмечена как «неудовлетворительно».

Во время проверки ООО «ДОМЭКССКОМ» не представлен договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта (договор страхования лифтового оборудования).

Документов, подтверждающих, постановку на учет лифтов в Ростехнадзор, управляющей организацией ООО «ДОМЭКССКОМ» в процессе работы комиссии не представлено.

Многоквартирный дом по вышеуказанному адресу оборудован 18 лифтами, грузоподъемностью 630 и 400 кг.

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено:

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя
юридического лица, индивидуального
предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического
лица, индивидуального предпринимателя, его
уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы:

Подписи лиц, проводивших проверку:

(подпись)

(подпись)

Миронова Валентина Ивановна
(фамилия, инициалы)

Салтыков Юрий Игоревич
(фамилия, инициалы)

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):

Орлов Евгений Васильевич, главный инженер
ООО "Восток-Нор" представителем по доверенности от 4.03.19

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

27.03.19 

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом

С актом проверки
представленному не согласен.

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего
проверку)

 (Орлов Е. В.)