



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Красный проспект, 18, г. Новосибирск, 630011

Тел. /факс: 202-07-57

[gjinso@nso.ru](mailto:gjinso@nso.ru)

ИНН 5406308363 КПП 540601001

ОГРН1055406102223 ОКПО 76695499

24.06.2016 № 4177/48

На № 4177/48 от 25.05.2016

Василенко Е. В.

(для объявления остальным)

ул. Шевченко, 11 кв. 1

630102, г. Новосибирск

Уважаемая Елена Владимировна!

В ответ на Ваше обращение сообщаем, что государственной жилищной инспекцией 21.06.2016 проведена внеплановая выездная проверка по обращению.

В ходе проверки установлено, что придомовая территория соответствует обязательным требованиям, контейнерные площадки чистые, наличия строительного мусора на детских площадках, придомовой территории не установлено. Освещение детских площадок не предусмотрено, осветительные приборы на них отсутствуют. Контейнерная площадка около подъезда №5 установлена с нарушениями – менее 20 метров от дома, отсутствует ограждение.

Факт протекания дождевых и талых вод в помещения подземной парковки подтвердился. В соответствии с представленными ООО «УК «Октябрьская» документами выявлено, что затопление части помещений подземной парковки происходит в связи с дефектами гидроизолирующего слоя над помещениями парковки. В связи с тем, что ответственность за недостатки (дефекты) работы, обнаруженные в течение пяти лет с момента сдачи дома в эксплуатацию, несёт застройщик, ООО «УК «Октябрьская» 04.05.2016г. в рамках гарантийных обязательств обратилась к застройщику с требованием о выполнении гидроизоляционного слоя над помещениями подземной парковки. На момент проведения проверки, на детской площадке ведутся ремонтные работы гидроизоляционного слоя, для предотвращения подтопления помещений парковки вследствие чего частично демонтировано асфальтовое покрытие и тротуарная плитка. Провалов, проседания, выбоин асфальтового покрытия в местах его укладки, расхождения, провалов тротуарной плитки не установлено. Подход к блоку 4Б уложен тротуарной плиткой, целостность металлических перил у блока не нарушена.

Фасад и цоколь здания облицован плитками из керамогранита, в местах ремонтных работ гидроизоляционного слоя и ввода инженерных коммуникаций в здание, на цоколе, наблюдается частичное отсутствия плиток. Деформации, отслоения или отсутствия отливов не установлено.

Подвальные помещения освещены, наличие протечек инженерного оборудования не установлено, трубопроводы изолированы. В подвальном помещении пятого подъезда выполнена замена участка трубопровода канализации, наличия видимых следов затопления канализационными стоками не установлено.

Помещения лестничных клеток освещены. Лифтовое оборудование в доме работает не в полном объеме. В подъездах №4 и №5 не введены в эксплуатацию пассажирские лифты, по одному из четырех лифтов, что является нарушением обязательных требований. В тамбуре второго этажа блока 4Б разбито одно из стекол оконного блока.

В соответствии с представленными актами выполненных работ по уборке придомовой территории и лестничных клеток, уборка производится в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг на 2016 год. Акты выполненных работ подписаны председателем совета дома. Актов о некачественном предоставлении услуги по уборке придомовой территории, лестничных клеток собственниками не предоставлены.

По вопросу работы вентиляции сообщаем, что в соответствии с п.5.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170, естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5<sup>0</sup>С и ниже. В настоящее время проводить замеры работы вентиляции не целесообразно, в связи с установлением среднесуточной температуры воздуха выше 20<sup>0</sup>С. В то же время сообщаем, что у ООО «УК «Октябрьская» заключен договор №3-03/14-ТСО ОТ 01.04.2014 на техническое сервисное обслуживание приточно-вытяжных систем. В соответствии с актами выполненных работ по договору, вентиляционная система находится в технически исправном, рабочем состоянии. За период с 01.01.2016 по 21.06.2016 обращений собственников в ООО «УК «Октябрьская» по вопросам работы вентиляции не зарегистрировано.

По вопросу работы систем противопожарной автоматики сообщаем, что на момент проведения проверки системы противопожарной автоматики находятся в рабочем состоянии. У ООО «УК «Октябрьская» заключен договор на обслуживание систем пожарной сигнализации - оповещения о пожаре, насосной станции автоматической установки водяного пожаротушения и прочих элементов противопожарного комплекса. В соответствии с представленными актами выполненных работ все элементы противопожарной автоматики находятся в технически исправном состоянии.

В части изложенных Вами фактов нарушений в офисной части здания сообщаем, что ч. 2 ст. 10 294-ФЗ от 26.12.2008 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» содержит исчерпывающий перечень оснований для проведения внеплановой проверки.

Так, субъектами контроля со стороны ГЖИ НСО являются лица, осуществляющие деятельность в сфере управления и содержания жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг гражданам. Из Вашего обращения следует, что офисные помещения, расположенные в доме №11 по ул. Шевченко в г. Новосибирске не являются жилыми помещением. Соответственно оснований

для проведения внеплановой проверки ГЖИ НСО по указанным фактам не имеется.

По результатам выездной проверки ООО «УК «Октябрьская» будет выдано предписание для устранения выявленных нарушений в срок до 29.07.2016г. Предписание находится на контроле в ГЖИ НСО. Обращаю Ваше внимание, что ответственность за недостатки (дефекты) работы, обнаруженные в течение пяти лет с момента сдачи дома в эксплуатацию, несёт застройщик в рамках гарантийных обязательств. Ответственность застройщика за ненадлежащее качество работы также регулируется гражданским законодательством.

В части вопроса порядка определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению, сообщаем следующее.

Правительством Новосибирской области принято постановление от 20.01.2015 № 17-п «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 10.09.2012 № 419-п и признании утратившими силу постановления Правительства Новосибирской области от 28.06.2013 № 282-п и пункта 2 постановления Правительства Новосибирской области от 22.11.2013 № 509-п», которым с 1 января 2015 года продлено применение установленного постановлением Правительства Новосибирской области от 10.09.2012 № 419-п «Об особенностях оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области в 2012 – 2014 годах» порядка осуществления расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории Новосибирской области, предусматривающего:

- применение Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила № 307);
- использование установленных органами местного самоуправления Новосибирской области нормативов потребления тепловой энергии на отопление, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 года.

В соответствии с указанным постановлением Правительства Новосибирской области введение в действие нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области, утвержденных приказом департамента по тарифам Новосибирской области от 16.08.2012 № 171-ТЭ, перенесено на 1 июля 2016 года приказом департамента по тарифам Новосибирской области от 20.01.2015 № 10-ТЭ «О внесении изменений в приказ департамента по тарифам Новосибирской области от 16.08.2012 № 171-ТЭ».

Таким образом, при наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год - исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление жилых и (или) нежилых помещений.

Величина, полученная\* в результате корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению и рассчитанная, учитывается при начислении платы за коммунальную услугу по отоплению, подлежащей внесению в следующем месяце, или компенсируется исполнителем потребителю не позднее 1 месяца после перерасчета.

На основании вышеизложенного следует, что согласно Правилам № 307, оплату за коммунальную услугу по отоплению необходимо производить равными долями в течение всего года независимо от того, что в летние месяцы отопления нет, с последующей корректировкой 1 раз в год по показаниям общедомового прибора учета. Данный порядок расчета размера платы по отоплению сохраняется до 30 июня 2016 года.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению императивно определяется постановлением Правительства РФ (в настоящее время – Правилами № 307) на основании ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ. Определять размер платы за коммунальные услуги можно только так, как это устанавливают действующие в соответствующий момент времени правила предоставления коммунальных услуг. Изменять договором управления, равно как и любым гражданско-правовым договором, императивные нормы действующих правил нельзя. Это будет противоречить п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса РФ.

Такая методика начисления платы за отопление принята Правительством Новосибирской области на некий переходный период для равномерного распределения материальной нагрузки по оплате за коммунальные услуги для граждан, т.к. при расчете размера платы за отопление по фактическим показаниям общедомового прибора учета, соответственно, только в отопительный сезон, нагрузка по оплате за коммунальные услуги в целом за счет отопления увеличится в несколько раз в зимние месяцы.

В части вопроса порядка определения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению на общедомовые нужды, сообщаем, что с «01» сентября 2012 года действуют Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правил).

Плата за коммунальные услуги делится на:

- 1) коммунальные услуги, направляемые на личное потребление непосредственно в жилом помещении;
- 2) коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Расчет должен осуществляться раздельно. 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 (коммунальные услуги, предоставленные на ОДН) (п. 40 Правил).

На основании п. 44 Правил, распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (далее ОДН) за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, 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 ОДН, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Инспектором ГЖИ НСО при исследовании платежных документов, за период с 01.02.2016 по 29.02.2016 г. по квартире № 1 установлено, что начисления по коммунальной услуге по электроснабжению на ОДН производились исполнителем с нарушениями п.44 Правил, а именно, начисления по коммунальным услугам на общедомовые нужды предоставленным за расчетный период, превышали начисления, рассчитанные исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, что является нарушением.

На основании вышеизложенного ООО «УК "Октябрьская"» выдано предписание на устранение выявленных нарушений в части начислений, в срок до 21.07.2016 года.

Заместитель начальника инспекции



И. В. Лобарев