



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
“ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ”**

141400, Московская область,  
г. Химки, ул. Ленинградская, д. 1

Тел.: 8 (495) 730-80-51; факс: 8 (495) 730-80-39  
[www.gzhi.mosreg.ru](http://www.gzhi.mosreg.ru), [mosobl@gilinspector.ru](mailto:mosobl@gilinspector.ru)

03.07.2014 № 39ТГ-10287

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство  
строительного комплекса  
Московской области  
(на №39ОГ-817 от 11.02.2014г.)

бульвар Строителей, д. 4, корп.1,  
г. Красногорск, Московская область,  
127006

Галл Н.Д.  
<[gall\\_06@mail.ru](mailto:gall_06@mail.ru)>

ул. Разина, дом 5, г. Балашиха,  
Московская область, 143912

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее Госжилинспекция Московской области) рассмотрело обращение Председателя правления общественной организации «Региональный центр общественного контроля Московской области» Н.Д.Галла от 25.06.2014 №39ВХ-3357 по вопросам нарушения жилищного законодательства ООО «ЮИТ-Сервис» на многоквартирном жилом доме №9 корпус 1 мкр.Финский г.Щелково Московской области и сообщает.

ООО «ЮИТ-Сервис» осуществляет свою деятельность по управлению многоквартирным домом №9 корпус 1 мкр.Финский г.Щелково Московской области на основании договора управления на условиях, указанных в решении общего собрания собственников о выборе управляющей организации и заключении договора управления с ООО «ЮИТ-Сервис». Решение собственников указанного собрания оформлено протоколом №3/2013 от 28.06.2013 года и в установленные законом сроки не оспаривалось. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.161 и ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации

281414

могут воспользоваться своим правом изменить не только способ управления, но и управляющую организацию.

Информация о деятельности ООО «ЮИТ-Сервис» по управлению многоквартирными жилыми домами размещена на сайте управляющей организации в сети Интернет по электронному адресу: [yit-servis.ru](http://yit-servis.ru) и соответствует требованиям «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010г. №731. Также в соответствии с приказом Министерства регионального развития РФ от 02.04.2013г. №124 управляющей организацией проведена регистрация и размещена информация о своей деятельности на официальном сайте в сети Интернет - [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

Проверкой установлено, что многоквартирный дом оборудован индивидуальным тепловым пунктом, оснащен общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов, в том числе общедомовым прибором учета тепловой энергии. Приборы поверены, опломбированы и находятся в рабочем состоянии, что соответствует п.4 ст.12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При проверке начислений платы за жилищно-коммунальные услуги по платежным документам жителей установлено, что при начислениях платы за предоставляемые в многоквартирный жилой дом коммунальные услуги управляющей организацией ООО «ЮИТ-Сервис» применяются тарифы, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- тарифы на холодную воду 27,10 руб/куб.м - поставщик МП ЩР «Щелковский Водоканал») и канализацию 14,21руб/куб.м (транспортировка сточных вод 3,74 руб/куб.м - поставщик ООО «Соколовское» и очистка сточных вод 10,47руб/куб.м - поставщик ЗАО «Экоаэросталкер») утверждены Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области №125-Р от 30.11.2012 года;
- тариф на горячую воду 170,28 руб./куб.м по нормативу потребления тепловой энергии на подогрев 1 куб.м холодной воды для нужд горячего водоснабжения (0,061 Гкал/куб.м) - утвержден Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области №134-Р от 21.12.2012 года;
- тариф на тепловую энергию 2347,26 руб./Гкал – поставщик МП ЩР «Щелковская Теплосеть» утвержден Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области №153-Р от 25.12.2012 года и 152-Р от 20.12.2014 года;
- размер платы за электроэнергию по одноставочному тарифу 2.81 руб./Квтч. утвержден распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области №130-Р от 14.12.2012 года и №144-Р от 13.12.2013 года;



- размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома 29,26 руб/кв.м утвержден решением общего собрания собственников (протокол №3/2013 от 28.06.2013 года).

Расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению производится на основании фактического расхода тепловой энергии, использованной на цели отопления в течение соответствующего расчетного периода при производстве данной коммунальной услуги на ИТП и определенного по показаниям общедомового прибора учета.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению в случае, когда исполнитель (в данном случае управляющая организация) производит такую услугу самостоятельно (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), определен «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительством РФ от 06.05.2011г. №354 (далее - Правила).

Согласно п.54 Правил в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного 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, 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.

При начислениях размера платы потребителю за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса (тепловой энергии) 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 формулой 18 приложения №2 к настоящим Правилам.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса (в данном случае тепловой энергии) определен исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, которыми оснащен многоквартирный дом. При расчете платы за отопление управляющей применяется тариф на тепловую энергию 2347,26 руб./Гкал, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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, расходы на содержание и ремонт



такого оборудования не включаются. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования включены в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из вышеизложенного, расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится ООО «ЮИТ-Сервис» в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

В ходе проведения выездной проверки 05.06.2014 было установлено, что управляющей организацией не обеспечено надлежащее санитарно-техническое состояние мест общего пользования, о чем составлен акт с участием жителей дома. По результатам проверки возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, и ООО «ЮИТ-Сервис» выдано предписание на проведение работ по устранению выявленных нарушений.

Исполнение предписания находится на контроле Госжилинспекции Московской области.

Дополнительно разъясняем, что согласно закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ (в редакции от 28.12.2013) Застройщик обязан передать объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиями. Если построенный объект не отвечает перечисленным требованиям и обнаруженные недостатки ухудшают качество такого объекта участник долевого строительства в соответствии со ст. 756 Гражданского Кодекса Российской Федерации вправе потребовать от застройщика:

безвозмездного устранения недостатков;

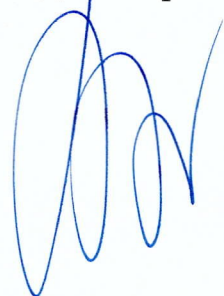
— соразмерного уменьшения цены договора;

— возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Вопросы устранения допущенных при строительстве недостатков или выявленных в процессе эксплуатации многоквартирного дома скрытых недоделок могут быть решены в претензионном порядке, т.е. путём договорённости с ответчиком о проведении ремонта (замене) или возмещении убытков, а в случае спора – исключительно в порядке гражданского судопроизводства по иску лица, чьи права нарушены.

Первый заместитель руководителя

Илюшин А.И.  
8(496)566-54-21



С.В.Тарасов