

Российская Федерация
Управление государственных
инспекций по надзору за
строительством зданий, сооружений
и эксплуатацией жилищного фонда
Республики Адыгея



385000, г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская 12
Тел. (8772) 52-46-52, 57-12-85
Факс. (8772) 57-04-09

E-mail: gsn.gji@mail.ru

Российскэ Федерацие
Адыгэ Республикэм
унэ, псэольэплэ шыгыэным
ык1и гьэфедэгьэным лыпыльэрэ
кьэралыгьо инспекциехэм
ягьэ1орыш1ап1

385000, кь. Мыекьуапэ, ур. Краснооктябрьскэм 12
Тел. (8772) 52-46-52, 57-12-85
Факс. (8772) 57-04-09

" 29 " июня 2017
№ 02-02/2869

Долотову Н.С.

личный кабинет в ГИС ЖКХ
e-mail: dolotov108@yandex.ru

На Ваше обращение, поступившее 31.05.2017 в Управление государственных инспекций по надзору за строительством зданий, сооружений и эксплуатацией жилищного фонда Республики Адыгея через портал ГИС ЖКХ, а также аналогичное обращение, поступившее 09.07.2017 из прокуратуры Республики Адыгея, о проверке соответствия приказа Управления государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея от 12.05.2017 № 57-п «О нормативах потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Адыгея» (далее – Приказ № 57-п) действующему законодательству сообщаем следующее.

Государственной жилищной инспекцией Республики Адыгея проведена проверка соблюдения Управлением государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея (далее – УГРЦТ РА) требований действующего законодательства к составу, условиям и методам установления нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Приказом № 57-п.

Установлено, что Федеральным законом от 29.05.2015 № 176-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации. В частности, был введен новый термин «коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества», заменивший термин «коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды». Фактически в действующем законодательстве произошла трансформация термина, по своей основной сути не изменившего его определение. Разница состоит лишь в том, что с 1 января 2017 года используемые на эти цели холодная, горячая вода, электроэнергия, сточные воды были исключены из перечня коммунальных услуг и включены в состав платы за жилое помещение.

В связи с указанными изменениями Правительство Российской Федерации в пункте 2 постановления от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее - Постановление № 1498) установило, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации в срок не позднее 1 июня 2017 г. должны утвердить нормативы потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Во исполнение указанного требования УГРЦТ РА для получения актуальных сведений по многоквартирным домам, необходимых для установления нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД, в адрес ресурсоснабжающих организаций и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Республики Адыгея, а также органов местного самоуправления были направлены соответствующие запросы.

В связи с недостаточностью представленных сведений, а также наличием у УГРЦТ РА сомнений в достоверности полученных сведений, и необходимостью, по мнению УГРЦТ РА, их

дополнительной проверки и уточнения, УГРЦТ РА не проводился расчет нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, утвержденных Приказом № 57-п.

В сложившейся ситуации, с учетом крайнего срока, установленного п.2 Постановления № 1498, на заседании Коллегии УГРЦТ РА (протокол от 12.05.2017 № 3) было принято решение установить нормативы потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД в размере норматива потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению на общедомовые нужды, ранее утвержденного приказом УГРЦТ РА от 13.02.2015 № 31-п, то есть в размере 0,025 кубических метров холодной (горячей) воды на 1 квадратный метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества. Размер норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденный Приказом № 57-п, был определен путем суммирования нормативов потребления холодной и горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД.

При оценке правомерности утверждения Приказом № 57-п нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в таком размере установлено следующее.

Требования к формированию нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме установлены Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (в редакции, действующей до 31.12.2016. - Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг), утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (далее – Правила № 306).

Согласно второму абзацу п.19 Правил № 306 нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются с применением расчетного метода.

Применяемые для установления нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме методы указываются в нормативном правовом акте об утверждении соответствующих нормативов (требование пункта 23 Правил № 306).

Пунктом 43 Правил № 306 установлено, что нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД с применением расчетного метода определяются по формулам, предусмотренным разделом II приложения № 1 к Правилам № 306.

Величина норматива потребления коммунального ресурса (холодной, горячей воды) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется по формуле 26, установленной в п.27 раздела II приложения № 1 к Правилам № 306:

$$N_{\text{н}}^{\text{норм}} = 0,09 \times \frac{K}{S^{\text{общ}}}$$

где:

0,09 - расход холодной (горячей) воды на общедомовые нужды (куб.м в месяц на 1 человека);

K - численность жителей, проживающих в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив;

$S^{\text{общ}}$ - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах (кв.м.).

Согласно третьему абзацу п. 29 Правил № 306 норматив отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется путем суммирования нормативов потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды) в целях содержания общего имущества.

В ходе проверки установлено, что нормативы потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденные Приказом № 57-п, определены в соответствии с требованиями п.19 Правил № 306 - расчетным методом. При этом в п.1 Приказа № 57-п, как установлено п.23 Правил № 306, указан метод, примененный при определении этих нормативов.

При определении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, предоставленных на общедомовые нужды, и утвержденных в Приказе № 57-п

как нормативы потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД, применялась формула № 26 раздела II приложения № 1 к Правилам № 306.

Норматив отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД определен в соответствии с третьим абзацем п.29 Правил № 306 - путем суммирования нормативов потребления холодной и горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД.

Правилами № 306 не установлены требования к объему выборки многоквартирных домов, необходимому для определения нормативов потребления холодной (горячей) воды в целях содержания общего имущества.

При расчете нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению на общедомовые нужды, утвержденных приказом УГРЦТ РА от 13.02.2015 № 31-п, в объем выборки многоквартирных домов для установления этих нормативов вошли многоквартирные дома с наибольшей численностью проживающих в них граждан. При выборке таких домов использовались сведения, представленные для определения нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению на общедомовые нужды ТСЖ «Наш дом» (г. Майкоп, ул. Пролетарская, 449), ТСЖ «Феникс» (г. Майкоп, ул. Шоссейная, 20), ООО «УК ЖЭУ № 1», ООО «УК ЖЭУ № 2», ООО «УК ЖЭУ № 3», ООО «УК ЖЭУ № 4», ООО «УК ЖЭУ № 5», ООО «УК ЖЭУ № 6», МП Теплосети» МО «Гиагинское сельское поселение», Администрацией МО «Красногвардейское сельское поселение», Администрацией МО «Энемское городское поселение», ООО «Строй-Комплекс» (Тахтамукайский район).

В тоже время установлено, что в соответствии с п.10 Правил № 306 нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются по каждому виду потребляемых коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии), которые определяются степенью благоустройства многоквартирного дома, а также наличием ресурсопотребляющего оборудования и устройств, включенных в состав общего имущества.

Пунктом 11 Правил № 306 установлено, что нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются едиными для многоквартирных домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, а также расположенных в аналогичных климатических условиях. При различиях в конструктивных и технических параметрах, степени благоустройства, а также климатических условиях, в которых расположены многоквартирные дома, указанные нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются в соответствии с категориями многоквартирных домов и жилых домов, предусмотренными приложением № 2 к Правилам № 306.

При наличии в субъекте РФ многоквартирных домов, имеющих конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, не предусмотренные категориями жилых помещений, определенных в приложении № 2 к Правилам № 306, по решению уполномоченного органа категории многоквартирных домов могут быть дополнены (второй абзац п.11 Правил № 306).

Форма для установления нормативов потребления холодной (горячей) воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме установлена в таблице 2 приложения № 2 к Правилам № 306 и предусматривает 4 категории жилых помещений, дифференцированные, в том числе, по разным группам этажности (от 1 до 5, от 6 до 9, от 10 до 16, от 16 и более).

Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, предоставленные на общедомовые нужды, утвержденные приказом от 13.02.2015 № 31-п, установлены едиными (0,025 куб. метров в месяц на 1 квадратный метр помещений, входящих в состав общего имущества), для всех категорий жилых помещений и групп этажности.

Установлено, что при определении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, предоставленных на общедомовые нужды, использовались совокупные сведения по двум различным категориям жилых помещений, то есть с разной степенью благоустройства многоквартирных домов (с централизованным горячим водоснабжением и с водонагревателями). Кроме этого в объеме выборки многоквартирных домов с централизованным горячим водоснабжением и в объеме выборки многоквартирных домов с водонагревателями использовались сведения по многоквартирным домам разной этажности.

Таким образом, в ходе проверки было установлено, что при определении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, предоставленных на общедомовые нужды, утвержденных приказом УГРЦТ РА от 13.02.2015 № 31-п, и утвержденных Приказом № 57-п как нормативы потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания

общего имущества в многоквартирном доме, в нарушение Правил № 306 использовались совокупные сведения по категориям жилых помещений и этажности, отдельная дифференциация которых предусмотрена в таблице 2 приложения № 2 к Правилам № 306.

В Приказе № 57-п в соответствии с Правилами № 306 предусмотрена дифференциация многоквартирных домов по категориям жилых помещений и по группам этажности. Однако установленный в Приказе № 57-п норматив для каждой категории жилого помещения и по каждой группе этажности в размере единого норматива, утвержденного приказом УГРЦТ РА от 13.02.2015 № 31-п, не является величиной, рассчитанной в соответствии с Правилами № 306 для соответствующей категории и этажности жилого помещения.

Таким образом, в ходе проверки было установлено, что утвержденные Приказом № 57-п нормативы потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания общего имущества не отвечают условиям их установления, предусмотренным п.11 Правил № 306, таблицей 2 приложения № 2 к Правилам № 306.

Неправомерность установления нормативов потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД, соответственно, повлекла за собой неправомерность установления нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества, поскольку этот норматив напрямую зависит от размера нормативов на холодную воду, горячую воду в целях содержания общего имущества в МКД.

В связи с чем, по результатам проверки государственной жилищной инспекцией Республики Адыгея выдано Управлению государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея предписание об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отвечающих условиям их определения, предусмотренным Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306, исполнение которого поставлено на контроль государственной жилищной инспекции Республики Адыгея.

Начальник Управления



А.Ю. Кушу