



**АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕГИОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ТАРИФАМ**

ул. М. Горького, 295, г. Ростов-на-Дону, 344019

тел.: (8-863) 263-50-55, факс: 263-45-12

**ПРЕДПИСАНИЕ
от 09.10.2009 № 118**

**о прекращении и устранении нарушения ТСЖ «Жемчужина Темерника»,
г. Ростов-на-Дону, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам,
утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307, в части порядка
определения размера платы граждан за коммунальные услуги в жилом помещении**

Региональная служба по тарифам Ростовской области (далее - РСТ) рассмотрела коллективное обращение граждан (вх. РСТ №Ж-618 от 10.09.2009), проживающих по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Думенко, 11 «В» и установила следующее.

Собственники жилых помещений дома по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Думенко, 11 «В» (далее - жилой дом) в качестве способа управления многоквартирным домом выбрали товарищество собственников жилья – ТСЖ «Жемчужина Темерника» (далее – ТСЖ). Поставку тепловой энергии и химводоподготовки осуществляет ОАО «Южная генерирующая компания ТГК – 8» филиал «Ростовская генерация», с 01.07.2009 ООО «ЛУКОЙЛ-Ростовэнерго» (далее «ТГК-8»). Дом оборудован общедомовыми приборами учёта тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды. Все квартиры жилого дома оборудованы индивидуальными приборами учёта электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.

Отопление

Поставка тепловой энергии осуществляется согласно договору энергоснабжения от 12.03.2007 №4528 (далее – договор энергоснабжения). Анализ счетов - фактур на поставку тепловой энергии, выставляемых «ТГК - 8» за 2009 год показал, что поставка тепловой энергии ТСЖ осуществляется на основе тарифа на тепловую энергию, установленного в соответствии с действующим законодательством на 2009 год постановлением РСТ от 10.11.2008 №12/3 в размере 705,62 руб./Гкал без НДС, с 01.07.2009 - 705,54 руб./Гкал без НДС.

Анализ платежных квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг за январь - август 2009 года показал, что ТСЖ производит расчёт размера платы за отопление с нарушением требований подпункта 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 (далее – Правила). При наличии общедомового прибора учёта тепловой энергии, принятого к коммерческому учёту, ТСЖ при расчёте платы за отопление не учитывает среднемесячный объём потреблённой тепловой энергии на отопление за 2008 год. ТСЖ производит расчёт размера платы за отопление исходя из фактического объёма потреблённой тепловой энергии, определённого по показаниям общедомовых приборов учёта тепловой энергии за соответствующий месяц.

В соответствии с пунктом 21 Правил и подпунктом 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам в 2009 году ТСЖ должно производить расчёт размера платы за отопление с учётом среднемесячного объёма потреблённой тепловой энергии на отопление за 2008 год, тарифа на тепловую энергию, поставляемую «ТГК - 8» на 2009 год, установленного постановлением РСТ от 10.11.2008 №12/3 в размере 705,62 руб./Гкал с НДС, с 01.07.2009 -

705,54 руб./Гкал без НДС и общей площади жилого помещения. По итогам года в соответствии с пунктом 21 Правил и подпунктом 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам в 2009 году ТСЖ должно производить корректировку размера платы за отопление 1 раз в год.

Горячее водоснабжение

Анализ платежных квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг за январь - август 2009 года показал, что ТСЖ в составе платы за горячее водоснабжение учитывает плату за горячее водоотведение, что является нарушением пункта 4 статьи 154 Жилищного кодекса РФ и пунктов 6 и 38 Правил.

Холодное водоснабжение и водоотведение

В соответствии с договором на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 12.05.2005 №8047, заключенным между ОАО «ПО Водоканал г.Ростова-на-Дону» и ТСЖ, учет количества израсходованной питьевой воды производится по показаниям общедомового прибора учета.

Согласно квитанциям об оплате жилищно-коммунальных услуг плата за услуги водоснабжения, водоотведения для собственников помещений жилого дома рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета и тарифа, утвержденного для населения на 2009 год, без учета показаний коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды. В соответствии с решением членов правления ТСЖ (протоколы заседания от 28.02.2009 и 30.04.2009) разница между объемом воды, поставляемой в жилой дом по показаниям общедомового прибора учёта, и объемом воды, определенного по показаниям квартирных приборов учёта, а также расход воды на полив оплачивается за счет накопительного фонда ТСЖ.

Таким образом, анализ представленных документов показал, что начисления за услуги водоснабжения, водоотведения за период с января по август 2009 года производились с нарушением пункта 23 Правил.

Электроэнергия

Поставку электрической энергии осуществляет ООО «Донэнергосбыт», согласно договору от 01.01.2006 № 7976. Все жилые помещения жилого дома оборудованы индивидуальными приборами учета электрической энергии.

Рассмотрев пояснения председателя ТСЖ (исх. от 29.09.2009 № 11) в части взимания платы за электроснабжение, а также квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг установлено, что расчеты по статье «Электроэнергия» ТСЖ производит по тарифу на электроэнергию для городского населения, проживающего в домах, оборудованных газовыми плитами, установленному на 2009 год постановлением РСТ от 10.11.2008 №12/8. В статье «Электроэнергия» начисления производятся на объем, потребленный жилым помещением исходя из показаний индивидуального прибора учета, а плата за электроэнергию, потребленную на освещение мест общего пользования выделена отдельной строкой (статья «Освещение»). При этом объем, потребленный на освещение мест общего пользования, согласно решению общего собрания собственников от 16.02.2009 №1, делится на количество жилых помещений в доме и распределяется между ними равными долями. Потери электрической энергии отнесены на техническое обслуживание (статья «Цел.взнос на СД»), а плата за электрическую энергию, используемую на работу лифта, учтена в статье «Содержание и ремонт лифта».

Таким образом, анализ представленных документов показал, что начисления за услугу электроснабжение за период с января по август 2009 года производились с нарушением пункта 23 Правил.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п.5.48 и п.п. 7.1. п.7 Положения о Региональной службе по тарифам Ростовской области, утвержденного постановлением Администрации Ростовской области от 21.01.2005 № 12 «Об утверждении Положения о

Региональной службе по тарифам Ростовской области», Региональная служба по тарифам Ростовской области

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ТСЖ «Жемчужина Темерника» прекратить и устранить нарушения Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307, и производить расчёт размера платы граждан за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию в соответствии с Правилами.

2. ТСЖ «Жемчужина Темерника» произвести расчёт размера платы граждан:

- за отопление с 01.01.2009 года по 31.08.2009 года в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам;

- за водоснабжение, водоотведение с 01.01.2009 года по 31.08.2009 года с учётом пункта 23 Правил;

- за электроснабжение с 01.01.2009 года по 31.08.2009 года с учётом пункта 23 Правил.

3. ТСЖ «Жемчужина Темерника» о выполнении настоящего предписания письменно сообщить в Региональную службу по тарифам Ростовской области в срок до 10.11.2009 года с приложением подтверждающих документов.

**Руководитель Региональной службы
по тарифам Ростовской области**

В.А. Павлов

Примечание:

В соответствии с ч. 5 ст. 19.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации невыполнение в установленный срок законного предписания органа, уполномоченного в области государственного регулирования тарифов, влечёт наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.