



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Красная ул., д. 178, г. Краснодар, 350020
Тел. (861) 259-44-03, факс (861) 255-32-93
E-mail: gzhi@krasnodar.ru

20.04.2022 № А32-02-17-А/2022
На № _____ от _____

**Арбитражный суд
Краснодарского края**
Постовая ул., д. 32,
г. Краснодар, 350063

Истец: Акционерное общество «Лотос»
Красная ул., д. 176, корп. Б, оф. 33,
г. Краснодар, 350020

**Ответчик: государственная жилищная
инспекция Краснодарского края**
Красная ул., д. 178,
г. Краснодар, 350020

Дело № А32-43481/2021

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ
по заявлению АО «Лотос» о признании незаконными действий должностного
лица государственной жилищной инспекции Краснодарского края и
недействительным предписания

Заявителем подано заявление в Арбитражный суд Краснодарского края о признании незаконными действий должностного лица государственной жилищной инспекции Краснодарского края (далее – госжилинспекция края) и недействительным предписания от 19.07.2021 № 1410.

Дополнительно к ранее представленным возражениям на заявление госжилинспекция края считает необходимым пояснить следующее.

Согласно части 1 статьи 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ) предметом документарной проверки являются документы юридического лица, документы, используемые им при осуществлении деятельности и связанные с исполнением им обязательных требований, исполнением предписаний и постановлений органов государственного контроля (надзора).

В процессе проведения документарной проверки должностными лицами органа государственного контроля в первую очередь рассматриваются документы юридического лица, имеющиеся в распоряжении органа, акты предыдущих проверок, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществленного в отношении этого юридического лица государственного контроля.

В связи с чем, при проведении проверки на основании распоряжения от 21 июня 2021 г. № 2118 должностным лицом госжилинспекции исследовались документы, предоставленные АО «Лотос».

В ходе проверки установлено, что многоквартирный дом № 176 по ул. Красной в г. Краснодаре (далее - МКД) оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии и не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3(1) и 3(4) приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354) на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении МКД определяется:

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^{\text{к}} - \sum V_i)}{S^{\text{об}}} \right) \times T^{\text{т}},$$

где:

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на жилое (нежилое) помещение в МКД

В помещениях, которые оборудованы индивидуальным прибором учета тепловой энергии, расчет производится путем суммирования объема определенного по показаниям индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом или нежилом помещении и объема коммунальной услуги по отоплению, в целях содержания общего имущества определенного как разница между объемом, учтенным общедомовым прибором учета и суммарным объемом коммунального ресурса, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, который распределяется пропорционально площади жилого (нежилого) помещения.

В помещениях, которые не оборудованы индивидуальным прибором учета тепловой энергии, расчет производится путем суммирования объема тепловой энергии, определенного по формуле 3(7) Приложения № 2 Правил № 354 и объема коммунальной услуги по отоплению, в целях содержания общего имущества определенного как разница между объемом, учтенным общедомовым прибором учета и суммарным объемом коммунального ресурса, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, который распределяется пропорционально площади жилого (нежилого) помещения.

Объем тепловой энергии, потребленный в помещениях не оборудованных индивидуальными приборами учета тепловой энергии определяется по формуле 3(7):

$$V_i = S_i \times \frac{\sum V_{\text{инпу}}}{\sum S_{\text{инпу}}},$$

где:

$\sum V_{\text{инпу}}$ - сумма объемов (количества) тепловой энергии, определенных по показаниям индивидуальных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях МКД за расчетный период;

$\sum S_{\text{инст}}$ - сумма площадей помещений (жилых или нежилых) в МКД, оборудованных индивидуальными приборами учета, с применением показаний которых осуществляется расчет платы.

S_i - общая площадь жилого (нежилого) помещения в МКД;

V_d - объем (количество) потребленной за расчетный период в МКД тепловой энергии, определенный на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

$S_{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

T - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно технической документации на МКД площадь жилых помещений составляет 94271,1 кв.м., площадь нежилых помещений за исключением площади автостоянки составляет 55495,9 кв.м. (копия прилагается).

Исходя из представленных ранее к проверкам, а также в рамках данной проверки, документов (вх. №В75-1399 от 29.01.2021; №В75-4235 от 19.03.2021; №в75-10755 от 02.07.2021 (копии писем прилагаются)) следует, что объем тепловой энергии на нужды отопления, определенный по показаниям общедомового прибора учета составил:

ноябрь 2020 г. – 791,321 Гкал;
 декабрь 2020 г. – 2028,76 Гкал;
 январь 2021 г. – 2161,36 Гкал;
 февраль 2021 г. – 2143,43 Гкал;
 март 2021 г. – 1989,082 Гкал;
 апрель 2021 г. – 1327,434 Гкал.

Суммарный объем тепловой энергии, потребленной в жилых и нежилых помещениях МКД, по данным индивидуальных приборов учета составил: ноябрь 2020 г. – 643,8175 Гкал;
 декабрь 2020 г. – 1777,033 Гкал;
 январь 2021 г. – 1765,059 Гкал;
 февраль 2021 г. – 1714,177 Гкал;
 март 2021 г. – 1645,502 Гкал;
 апрель 2021 г. – 1021,42 Гкал.

По сведениям предоставленным АО «Лотос» общая площадь помещений в МКД, оборудованных индивидуальными приборами учета, с применением показаний которых осуществляется расчет платы за коммунальную услугу отопление по расчетным периодам составила: ноябрь 2020 г. – 108630,3 кв.м. За декабрь 2020 г. сведения о такой площади не предоставлены в связи с чем, госжилинспекцией края использована площадь за ноябрь 2020 г. – 108630,3 кв.м; январь 2021 г. – 115446,1 кв.м; февраль 2021 г. – 117859,6 кв.м. За период март 2021 г. – апрель 2021 г. сведения о такой площади не предоставлены, в связи с чем, госжилинспекцией края использована площадь по последним данным за февраль 2021 г.

Площадь помещений в МКД, не оборудованных индивидуальными приборами учета тепловой энергии, по расчетным периодам составила:
 ноябрь 2020 г. – (94271,1 кв.м + 55495,9 кв.м) - 108630,3 кв.м = **41136,7** кв.м;
 декабрь 2020 г. – (94271,1 кв.м + 55495,9 кв.м) - 108630,3 кв.м = **41136,7** кв.м;
 январь 2021 г. – (94271,1 кв.м + 55495,9 кв.м) - 115446,1 кв.м = **34320,9** кв.м;

февраль 2021 г. – (94271,1 кв.м + 55495,9 кв.м) - 117859,6 кв.м = **31907,4** кв.м;
 март 2021 г. – (94271,1 кв.м + 55495,9 кв.м) - 117859,6 кв.м = **31907,4** кв.м;
 апрель 2021 г. – (94271,1 кв.м + 55495,9 кв.м) - 117859,6 кв.м = **31907,4** кв.м;

Объем тепловой энергии приходящийся на жилые помещения МКД, не оборудованные индивидуальными приборам учета тепловой энергии, рассчитанный расчетным методом в соответствии с формулой 3(7) приложения № 2 Правил № 354 по расчетным периодам составил:

ноябрь 2020 г. – 41136,7 кв.м * 643,8175 Гкал/108630,3 кв.м. = **243,80** Гкал.;
 декабрь 2020 г. – 41136,7 кв.м * 1777,033 Гкал/108630,3 кв.м. = **672,93** Гкал.;
 январь 2021 г. – 34320,9 кв.м * 1765,059 Гкал/115446,1 кв.м. = **524,73** Гкал.;
 февраль 2021 г. – 31907,4 кв.м * 1714,177 Гкал/117859,6 кв.м. = **464,06** Гкал.;
 март 2021 г. – 31907,4 кв.м * 1645,502 Гкал/117859,6 кв.м. = **445,47** Гкал.;
 апрель 2021 г. – 31907,4 кв.м * 1021,42 Гкал/117859,6 кв.м. = **276,52** Гкал.;

Суммарный объем тепловой энергии, определенный исходя из показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии в МКД, а также рассчитанный расчетным методом в соответствии с формулой 3(7) приложения № 2 Правил № 354, по расчетным периодам составил:

ноябрь 2020 г. - 643,8175 Гкал + 243,80 Гкал. = **887,62** Гкал.;
 декабрь 2020 г. - 1777,033 Гкал + 672,93 Гкал. = **2449,96** Гкал.;
 январь 2021 г. - 1765,059 Гкал + 524,73 Гкал. = **2289,79** Гкал.;
 февраль 2021 г. - 1714,177 Гкал + 464,06 Гкал. = **2178,24** Гкал.;
 март 2021 г. - 1645,502 Гкал + 445,47 Гкал. = **2090,97** Гкал.;
 апрель 2021 г. - 1021,42 Гкал + 276,52 Гкал. = **1297,94** Гкал.;

Таким образом, объем коммунальной услуги по отоплению в целях содержания общего имущества по периодам составляет:

ноябрь 2020 г. – 791,321 Гкал - 887,62 Гкал = **-96,3** Гкал.;
 декабрь 2020 г. – 2028,76 Гкал - 2449,96 Гкал = **-421,20** Гкал.;
 январь 2021 г. – 2161,36 Гкал - 2289,79 Гкал = **-128,43** Гкал.;
 февраль 2021 г. – 2143,43 Гкал - 2178,24 Гкал = **-34,81** Гкал.;
 март 2021 г. – 1989,082 Гкал - 2090,97 Гкал = **-101,89** Гкал.;
 апрель 2021 г. – 1327,434 Гкал - 1297,94 Гкал = **29,49** Гкал.

Поскольку объем тепловой энергии, потребленный при содержании общего имущества в период ноябрь 2020 г. – март 2021 г. составил отрицательную величину, то плата за объем тепловой энергии, потребленный при содержании общего имущества не начисляется, а указанная величина учитывается в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) в рассматриваемом случае апрель 2021 г.

Следовательно, основания для доначисления платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам помещений в МКД за период май 2021 г. у АО «Лотос» отсутствовали. Действия АО «Лотос» привели к нарушению требованиям пункта 42(1) Правил № 354.

Начальник отдела правового
 обеспечения госжилинспекции края



В.А. Пакова

Демина Мирослава Геннадьевна
 +7(861) 259-33-41