



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Малоохтинский пр, д.68, литера А, Санкт-Петербург, 195112. Тел. (812) 576-07-01, Факс (812) 576-07-02  
E-mail: [gzhi@gov.spb.ru](mailto:gzhi@gov.spb.ru) <http://www.gov.spb.ru>  
ОКПО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115 ИНН/КПП 7841000298/780601001

**ПРОТОКОЛ № 04/2782-р**  
**ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

«05» апреля 2017 года

Санкт-Петербург,  
Малоохтинский пр., д.68, лит.А  
(место составления)

Руководствуясь Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях мною, А.Л. Борисовым – заместителем начальника Отдела контроля и надзора Курортного, Приморского районов - государственным жилищным инспектором Санкт-Петербурга, составлен настоящий протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 7.23\_3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), совершенном обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Ремонтно-строительное управление Приморского района» (далее – Общество) **09.03.2017 с 15-30 до 16-30, 16.03.2017 с 14-30 до 17-00 по адресу: 197183, Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабиrowsкая, д. 3.**

Административное правонарушение выразилось в нарушении со стороны Общества Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года №416 (далее - Правила), а именно:

Обществом осуществляется предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 45, корп.1; ул. Ильюшина, дом 1, корп.1 на основании договоров управления (представленных при проведении проверки):

по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 45, корп.1: на основании договоров управления с собственниками, проживающими по указанному адресу. Управление осуществляется с 01.01.2016; *X*

по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, дом 1, корп.1: на основании договоров управления с собственниками, проживающими по указанному адресу. Управление осуществляется с 01.08.2015;

и лицензии на деятельность по управлению многоквартирными домами от 14.04.2015 № 78-000114.

Согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов, а именно: организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения;

Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно представленным документам Обществом при проведении проверки: Обществом заключены договора с РСО на приобретение коммунальных ресурсов в целях предоставления собственникам коммунальных услуг по горячему, холодному водоснабжению, отоплению, электроэнергии.

Обществом заключены прямые договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербург», ОАО «Петербургской сбытовой компанией» и ГУП «Топливо-энергетическим комплексом Санкт-Петербург» по адресам: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 45, корп.1; ул. Ильюшина, дом 1, корп.1.

В ходе рассмотрения представленных документов при проведении проверки установлено, что у Общества за приобретенные коммунальные ресурсы есть долги перед РСО: ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербург» - 6834188,6 рублей.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» - 2173682,3 рубля;

В ходе изучения динамики, отмечена задолженность по ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» увеличилась с 31.01.2016 по 31.12.2016 на сумму 1472038 рубля;

Задолженность по ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербург» увеличилась с 31.01.2016 по 31.12.2016 на сумму 4116426,77 рубля.

Таким образом, задолженность УК перед РСО, а именно перед ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербург» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» выросла.

Одной из причин образования задолженности перед РСО, по объяснениям представителя Общества данным в ходе проведения проверки, является не оплата собственниками по адресам: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 45, корп.1; ул. Ильюшина, дом 1, корп.1 потребленных коммунальных ресурсов.

Тем самым подтверждается, что Обществом ведется претензионная и исковая работа в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги не в полном объеме.

Договоров с РСО на право уступки в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования долга к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, а также ежемесячного информирования потребителей о состоянии расчетов за коммунальный ресурс, Общество не заключало.

Собственникам МКД не предоставлялся проект на обсуждение по оплате коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД по объему потребленных коммунальных ресурсов учитываемых ОДПУ над нормативами потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД.

В связи с чем, это является одной из причин образования долга Общества перед РСО.

Таким образом, с учетом рассмотренных документов, Обществом не соблюдено требования п.п. ж) п. 4 Правил по осуществлению расчетов с РСО за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения и ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в полном объеме, тем самым Общество совершило административное правонарушение, предусмотренное частью 1 статьи 7.23\_3 КоАП РФ, а именно, нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Подтверждением этого является растущая задолженность перед РСО, растущая задолженность лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, несвоевременная оплата за потребленные коммунальные ресурсы перед РСО, недостаточная работа Общества по разъяснению собственникам МКД о необходимости оплаты коммунальных ресурсов на содержание общего имущества МКД по показаниям ОДПУ над установленными потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД, согласно п. 44 Правил №354.

**Выявленные нарушения подтверждаются актом проверки №04/2782-р от 16.03.2017.**

