

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

г. Сургут

«15» ноября 2017 года
15 часов 00 минут
(время составления акта)

Акт проверки
органом муниципального жилищного контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ АП-83/17-ЖК

По адресу/адресам: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Восход, 4 каб.428
(место проведения проверки)

На основании: приказа контрольного управления от 16.10.2017 КУ № 28-03-83/17-0
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении:
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Возрождение»
(далее – УК «Возрождение»)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Общая продолжительность проверки: 20 рабочих дней
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Администрацией города Сургута
(наименование органа муниципального жилищного контроля)

Лицо(а), проводившее проверку: Решетникова Светлана Борисовна, Говорухина Айгуль Гафуровна, муниципальные жилищные инспекторы

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего (их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке

В ходе проведения проверки установлено следующее.

Согласно информации, размещенной на сайте «Реформа ЖКХ», многоквартирный жилой дом № 4 по улице Мелик-Карамова, город Сургут (далее - МКД) – 2015 года постройки, 15-26-ти этажный, общей площадью дома 127 072,3 м², общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества - 36694,8 м².

МКД имеет централизованное энергоснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, оборудован общедомовыми приборами учета тепловой энергии, электроэнергии, холодного водоснабжения.

Приготовление горячей воды на нужды горячего водоснабжения осуществляется при помощи теплообменного оборудования (ИТП). МКД оборудован 6-тью ИТП.

В МКД имеются 32 муниципальных жилых помещения, что подтверждается справкой МКУ «Казна городского хозяйства» от 24.10.2017 № 2991.

Управление МКД осуществляет ООО УК «Возрождение» по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для введенного в эксплуатацию многоквартирного дома (лот №2 протокола от 21.03.2016).

Отношения между собственниками помещений в МКД и УК «Возрождение» регулируются договором управления многоквартирным домом, проект которого размещен на официальном сайте «Реформа ЖКХ».

1. При рассмотрении документов для проверки соблюдения УК «Возрождение» обязательных требований при начислении платы за отопление за период с января по сентябрь 2017 года установлено следующее.

Прибор учета тепловой энергии установлен на входе в МКД до ИТП и не может отдельно показать количество тепловой энергии, затраченной на подогрев холодной воды для целей горячего водоснабжения и затраченной на отопление.

Размер платы коммунальной услуги по отоплению определяется в соответствии с пунктом 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354).

Объем тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, определяется как разность объема потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии, которым оборудован МКД, и производства объема потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды (абзац 5 п. 42(1) Правил №354).

Объем тепловой энергии, потребленной на нужды отопления, согласно представленных УК «Возрождения» документов, составил:

№ п/п	месяц	Общедомовой расход тепловой энергии по ОДПУ (Гкал)	Объем горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях МКД (м ³)	Норматив расхода ТЭ, используемой на подогрев 1м ³	Объем ТЭ на подогрев ГВС (Гкал)	Объем ТЭ на отопление (Гкал)
1	2	3	4	5	6=4*5	7=3-6
1	Январь	3936,961	1693,63	0,0702	118,890	3818,071
2	Февраль	2921,594	1587,24	0,0702	111,425	2810,169
3	Март	1544,505	1491,03	0,0762	113,655	1430,850
4	Апрель	1411,58	1777,46	0,0754	134,049	1277,531

5	Май	1130,012	2089,40	0,0702	146,676	983,336
6	Июнь	480,839	2339,08	0,1529	357,529	123,310
7	Июль	313,182	2124,40	0,1474	313,182	0
8	Август	387,043	2708,83	0,1429	387,043	0
9	Сентябрь	640,911	1649,07	0,3118	514,221	126,69

В июне 2017 года, когда услуга отопления не предоставлялась, УК «Возрождение» предъявлен к оплате объем тепловой энергии за 6 календарных дней с 24 по 29 мая.

Плата за тепловую энергию, потреблённую МКД для отопления и горячего водоснабжения определяется исходя из суммы показаний 6 общедомовых узлов учёта тепловой энергии и оплачивается СГМУП «Городские тепловые сети» на основании счетов-фактур по договору № 2042 от 01.01.2015.

Установлено, что в отопительный период (март, апрель, сентябрь 2017 года) УК «Возрождение» при определении объема тепловой энергии на подогрев ГВС не использовала норматив расхода тепловой энергии необходимой для подогрева 1 м³ холодной воды, установленного приказом от 27.12.2016, тем самым уменьшив объем тепловой энергии на отопление в указанный период, что послужило причиной занижения платы за отопление.

2. При рассмотрении документов для проверки соблюдения УК «Возрождение» обязательных требований при начислении платы за горячее водоснабжение (далее – ГВС) за период с января по сентябрь 2017 года установлено следующее.

Согласно п. 54 Правил № 354, размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20.1 приложения №2 к настоящим Правилам как сумма 2 составляющих:

- произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

- произведение объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс. При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2015 № 129 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам применения двухкомпонентных тарифов на горячую воду» (далее – ППРФ №129) органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны утвердить норматив потребления холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в жилом помещении и норматив расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению до 1 января 2018 года.

На период проверки указанные нормативы не установлены, поэтому УК «Возрождение» установила на 2017 год для МКД, не оборудованных приборами учета расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд ГВС, норму расхода тепловой энергии необходимой для подогрева 1 м³ холодной воды для целей ГВС, которая учитывает расход тепловой энергии в полном объеме (подогрев воды, теплоотдача в полотенцесушителях, потери в системе подающих и обратных трубопроводов и стояков) в размере 0,0702 Гкал/м³ (приказ от 27.12.2016 №11/2).

Данная норма расхода тепловой энергии установлена для применения в отопительный период. Расчёт произведён исходя из требований СанПиН с применением формулы 23.1, предусмотренной в п. 24(1) ППРФ №129.

Согласно СанПиН 2.1.4.2496-09 температура горячей воды, поступающей потребителям из систем централизованного горячего водоснабжения, должна быть не менее 60⁰С в точке разбора. При расчете норматива УК «Возрождение» применяет температуру горячей воды равной 63⁰С.

Согласно технической документации ИТП, в системе горячего водоснабжения установлен расходомер холодной воды, предназначенный для внутреннего учета, обеспечивающего измерение параметров воды: расход воды в трубопроводах и температуру теплоносителя.

По информации, подготовленной главным инженером УК «Возрождение» С.И. Якунина, нарушений в работе системы ИТП нет, поэтому учёт показаний расходомера холодной воды, направленной на ГВС, ежемесячно не ведётся.

Установлено, что в марте, апреле и сентябре 2017 года (отопительный период) УК «Возрождение» при расчете тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд ГВС применяла данные показаний индивидуальных приборов учета горячей воды и показания общедомового узла учёта тепловой энергии.

Таким образом, УК «Возрождение» в марте, апреле и сентябре 2017 года при расчете платы за подогрев воды не использовала норматив, установленный приказом от 27.12.2016 № 11/2, чем допустила нарушение, послужившее причиной роста платы за горячую воду.

В летний период (июнь, июль, август 2017 года) плата за подогрев воды в целях предоставления услуги горячего водоснабжения определялась исходя из показаний общедомовых узлов учета тепловой энергии и объёмов горячей воды, потреблённой в жилых и нежилых помещениях МКД, определённых согласно Правил № 354.

Объём тепловой энергии, потреблённой МКД для целей горячего водоснабжения в июне, июле и августе 2017 года определён исходя из суммы показаний 6 общедомовых узлов учёта тепловой энергии и подтверждён документами СГМУП «Городские тепловые сети» по договору № 2042 от 01.01.2015.

Рост платы за горячую воду вызван увеличением удельного расхода тепловой энергии, необходимой для подогрева воды. По информации управляющей компании, это связано с недостоверными сведениями о показаниях индивидуальных приборов учёта горячей воды, а также самовольным переустройством жителями системы ГВС (замена полотенцесушителей, устройство подогрева полов).

Управляющей компанией предоставлен график контрольных снятий показаний на 2017-2018 годы и ведомость снятия показаний за июль 2017. По информации УК «Возрождение» не удалось снять показания приборов учёта холодной и горячей воды во всех помещениях МКД по причине не допуска в помещения, а также отсутствия собственников.

Дополнительно, в процессе анализа документов, предоставленных УК «Возрождение», выявлен факт нарушения при определении объёмов холодной воды, используемой на содержание мест общего пользования МКД, что привело к увеличению объёмов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества.

УК «Возрождение» предъявляла потребителям расходы по оплате за холодную воду, рассчитывая их исходя из показаний индивидуальных приборов учета и норматива потребления, в случаях, указанных в пунктах 59 и 60 Правил № 354, без учета фактического потребления коммунального ресурса исходя из показания общедомового прибора учета, что соответствует ч.1 ст. 157 ЖК РФ и п. 42 Правил № 354.

Вместе с тем, УК «Возрождение» неправомерно предъявила потребителям расходы на оплату (таблица):

- холодной воды, потребляемой при содержании общего имущества, в полном объеме за январь, февраль, май, июнь, июль, август, сентябрь (п. 46 Правил № 354, ч. 10 ст. 12 ФЗ № 176-ФЗ, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ);

- отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в полном объеме за июнь, июль, август, сентябрь (п. 46 Правил № 354, ч. 10 ст. 12 ФЗ № 176-ФЗ, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ);

- холодной воды в марте, апреле без учета фактического потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды (ч.10 ст. 12 ФЗ № 176-ФЗ).

№ п/п	2017 год (месяц)	Общедомовой расход ХВС по ОДПУ, м ³	Расход ХВС по ИПУ, м ³	Расход холодной воды на приготовление ГВС по ИПУ, м ³	Разница, м ³	Предъявлено к оплате за холодную воду при содержании общего имущества, м ³
1	2	3	4	5	6=3-(4+5)	7
1	Январь	4519,41	2834,11	1693,63	-8,330	2037,50
2	Февраль	4151,025	2790,17	1587,24	-226,385	2037,50
3	Март	4710,03	2800,86	1481,49	427,680	2037,50
4	Апрель	5527,347	3431,64	1773,45	322,257	2037,50
5	Май	5988,798	4332,33	2089,40	-432,932	2037,50
6	Июнь	6220,677	4489,04	2322,76	-591,123	1369,20
7	Июль	6097,771	5145,30	2120,18	-1167,709	1369,20
8	Август	5570,896	5139,48	2712,08	-2280,664	1369,20
9	Сентябрь	7890,694	4231,44	1613,86	2045,394	1369,20

3. При рассмотрении документов об определении размера платы за электроэнергию, необходимую для содержания общего имущества МКД, за период с января по сентябрь 2017 года, установлено следующее.

С 01 января 2017 года, в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона №176-ФЗ, при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года.

При расчете размера платы за электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в МКД, УК «Возрождение» использовало:

1. Общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, согласно журналу операций:

- с января по май 2017 года – 48377,4 м²;

- с июня по сентябрь 2017 года – 48017,3 м².

2. Норматив потребления коммунальных услуг по электроснабжению на общедомовые нужды в ХМАО-Югре утвержден приложением № 2 к постановлению Правительства ХМАО-Югры № 448-п:

- с января по июнь 2017 года норматив потребления электроэнергии для МКД 10-16 этажей и выше - 3,3 кВт/ч в месяц на 1 м² общей площади помещений, входящих в состав общего имущества;

- с июля по сентябрь 2017 года норматив потребления электроэнергии для МКД (с чердаком и подвалом), оборудованного лифтами (2 ед. в подъезде) и не оборудованный электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения и оборудованный насосным оборудованием – 7,6 кВт/ч в месяц на 1м² общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

3. Согласно Распоряжению Региональной энергетической комиссии Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Ямало-Ненецкого автономного округа от 22.12.2016 № 45, тариф на электрическую энергию для населения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры установлен:

- с 01.01.2017 по 30.06.2017 – 1,81 руб./кВт.ч;
- с 01.07.2017 по 31.12.2017 – 1,88 руб./кВт.ч.

При проведении анализа представленных документов установлено, что с января по сентябрь 2017 года фактический объем потребления электроэнергии ниже нормативного потребления коммунальных услуг по электроэнергии на общедомовые нужды:

№ п/п	месяц	Общедомовой расход электроэнергии по ОДПУ, кВт/ч	Общеквартирный расход электроэнергии, кВт/ч	Фактический объем потребления электроэнергии на ОДН, кВт/ч	Расход электроэнергии на ОДН согласно нормативу потребления, кВт/ч	Излишне предъявленный объем электроэнергии на ОДН, кВт/ч
1	2	3	4	5=3-4	6	7=6-5
1	Январь	228861	154683,37	74177,63	159645,42	85467,79
2	Февраль	246440	152967,29	93472,71	159645,42	77527,29
3	Март	212715	111408,23	101306,77	159645,42	58338,65
4	Апрель	239525	204137,69	35387,31	159645,42	124258,11
5	Май	213191	151118,62	62072,38	159645,42	97573,04
6	Июнь	221881	136750,37	85130,63	158457,09	73326,46
7	Июль	181093	139804,07	41288,93	158457,09	117168,16
8	Август	153777	120134,04	33642,96	158457,09	124814,13
9	Сентябрь	255771	203212,36	52558,64	158457,09	105898,45

Кроме того, УК «Возрождение» при расчете расхода электроэнергии, необходимой для содержания общего имущества МКД, за период с июля по сентябрь 2017 года применяла норматив потребления 3,3 кВт/ч в месяц на 1 м² общей площади помещений, входящих в состав общего имущества, вместо 7,6 кВт/ч.

Согласно письму Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04, исходя из буквального толкования ч. 10 ст. 12 Федерального закона № 176-ФЗ следует, что размер расходов на оплату холодной, горячей воды и электрической энергии потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года.

В том случае когда МКД оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и электрической энергии, включение расходов на оплату холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг.

Так как, МКД оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета электрической энергии, включение расходов на оплату электрической энергии, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в состав платы за содержание жилого помещения должно быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды, что подтверждается нормами ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ.

До окончания проверки, УК «Возрождение» предоставлена информация о проведении перерасчётов:

- платы за холодную воду, потребляемую при содержании общего имущества за апрель – сентябрь 2017 года на сумму 366 264,77 рублей;

- платы за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества за июнь – сентябрь 2017 года на сумму 223 807,47 рублей;

- плата за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества за январь – сентябрь 2017 года на сумму 1 585 882,09 рублей.

Перерасчёт платы за холодную воду, потребляемую при содержании общего имущества за январь – март 2017 года был выполнен ранее по предписанию №СГ-152 от 18.07.2017, выданному Службой жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры.

Кроме того, 15.11.2017 получены копия письма УК «Возрождение» письма в СГМУП «РКЦ ЖКХ» о проведении перерасчётов платы за ГВС и отопление за март, апрель и сентябрь 2017 года.

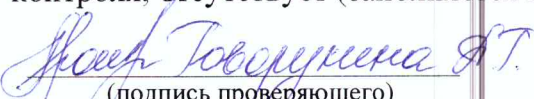
В связи с тем, что документы предоставлены в последний день проверки, проверить правильность проведения перерасчёта платы за ГВС и отопление для принятия решения об устранении нарушений обязательных требований, не представляется возможным, поэтому УК «Возрождение» выдано предписание со сроком исполнения 15.12.2017.

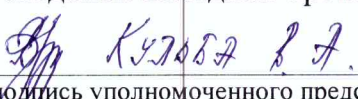
Запись в журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя
юридического лица, индивидуального предпринимателя,
его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):


(подпись проверяющего)


(подпись уполномоченного представителя
юридического лица, индивидуального предпринимателя,
его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы:

- копия приказа контрольного управления Администрации города о проведении внеплановой документарной проверки от 16.10.2017 КУ № 28-03-83/17-0 на 2 л. в 1 экз.;
- сведения из МКУ «КГХ» от 24.10.2017 № 2991 на 1 л. в 1 экз.;

- копия протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для введенного в эксплуатацию многоквартирного дома (с проектом договор управления многоквартирным домом, заключенный с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса) от 21.03.2016 на 11 л. в 1 экз.;
- копия приказа УК «Возрождение» от 18.10.2017 № 37 на 1 л. в 1 экз.;
- копия доверенности УК «Возрождение» от 20.09.2017 № 10 на 1 л. в 1 экз.;
- копии журналов операций с января по сентябрь 2017 года на 9 л. в 1 экз.;
- техническая документация на ИТП с первого по шестой на 9 л. в 1 экз.;
- копии актов ввода в эксплуатацию тепловой энергии, ИТП, холодной воды на 63 л. в 1 экз.;
- копии бухгалтерских справок за сентябрь 2017 года на 5 л. в 1 экз.;
- копия начисления платы за горячую воду и отопление, необходимых для содержания общего имущества МКД в период с января по сентябрь 2017 года на 132 л. в 1 экз.;
- копия письма УК «Возрождение» от 01.11.2017 № 785 на 1 л. в 1 экз.;
- материалы УК «Возрождение» к письму от 07.11.2017 № 802 на 14 л. в 1 экз.;
- копии документов о перерасчете от УК «Возрождение» от 09.11.2017 № 810 на 4 л. в 1 экз.;
- копии материалов и документов УК «Возрождение» от 14.11.2017 № 831 на 47 л. в 1 экз.

Подписи лиц, проводивших проверку:

Александр Товарищев А.Т.

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):

Кульба Владимир Александрович, генеральный директор ООО УК «Возрождение»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Кульба

« 15 » 11 2017г.

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)