

**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

Сургутский отдел инспектирования

г. Сургут
(место составления акта)

14.11.2017
(дата составления акта)

11:30
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ,
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ СГ-341**

Адрес: 628426, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, дом 21А.

На основании: приказа № 341 от 31.10.2017 г. Т.Н. – заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, начальник Сургутского отдела инспектирования.

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата), фамилии, имени, отчества (в случае, если имеется), должность руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, издавшего распоряжение или приказ о проведении проверки)

проведена внеплановая документарная проверка юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Возрождение», сокращенное наименование ООО УК «Возрождение» (ИНН: 8602219740; ОГРН: 1148602008180) с целью установление фактов, изложенных в обращениях от 16.10.2017 № 27-ОГ-1598, от 16.10.2017 № 27-ОГ-1594 граждан, проживающих по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4 по вопросу правомерности определения размера платы за коммунальную услугу за сентябрь месяц текущего года за подогрев воды.

(полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

"__" ____ 20__ г. с __ час. __ мин. до __ час. __ мин. Продолжительность

"__" ____ 20__ г. с __ час. __ мин. до __ час. __ мин. Продолжительность

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: с 01 ноября 2017 г. по 14 ноября 2017 г.

Акт составлен: Сургутским отделом инспектирования Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен: (заполняется при проведении выездной проверки)

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: Цыбульский Денис Александрович - государственный жилищный инспектор Сургутского отдела инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры.

(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 присутствовал:

(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 проверки установлено:

В период проведения проверки ООО УК «Возрождение» (далее – Общество) зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1148602008180, осуществляет предпринимательскую деятельность (лицензия № 086000009 от 06.04.2015 года) по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4.

Отношения между собственниками МКД по указанному адресу регулируются Договором управления многоквартирным домом, размещенным на сайте <https://my.dom.gosuslugi.ru>. Документ, подтверждающий выбранный способ управления - протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для введенного в эксплуатацию многоквартирного дома от 21.03.2016 года.

На проверку предоставлен Договор № 122 от 03.04.2017 заключенный с собственником МКД по указанному адресу.

Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила №416).

Пунктом 1 Правил № 416 установлены стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Согласно пп. «ж» п. 4 Правил № 416 одним из стандартов управления МКД является 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, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Начисления платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее – Правила № 354).

Согласно п. 54. Правил № 354 в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием

оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии - пропорционально расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

При этом общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется по показаниям приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению и (или) горячему водоснабжению, а при отсутствии таких приборов учета - как сумма объемов (количества) тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных по показаниям индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии, которыми оборудованы жилые и нежилые помещения потребителей, объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных в порядке, установленном настоящими Правилами для потребителей, жилые и нежилые помещения которых не оборудованы такими приборами учета, и объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды, определенных исходя из нормативов потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и нормативов расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях горячего водоснабжения. Объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления многоквартирного дома или жилого дома, определяется с учетом положений пункта 42_1 настоящих Правил.

Из предоставленной информации Обществом следует, что указанном доме отсутствует централизованное горячее водоснабжение, приготовление горячей воды происходит в индивидуальных тепловых пунктах (далее - ИТП), относящихся к общему имуществу дома.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 приложения N 2 к настоящим Правилам как сумма 2 составляющих:

- производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;
- производство объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс.

Формула 20:

$$P_{\text{ГВ}}^{\text{П}} = V_{\text{ГВ}}^{\text{П}} \times T^{\text{ГВ}} + q_{\text{ГВ}}^{\text{КР}} \times V_{\text{ГВ}}^{\text{П}} \times T^{\text{КР}}$$

где:

$V_{\text{ГВ}}^{\text{П}}$ - объем потребленной за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i -м жилом или нежилом помещении. При отсутствии приборов учета объем потребленной горячей воды определяется:

в жилом помещении - исходя из нормативов потребления горячей воды в жилом помещении и количества граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении;

в нежилом помещении - из расчетного объема горячей воды, потребленной в нежилых помещениях, определяемого в соответствии с пунктом 43 Правил;

$T^{ХВ}$ - тариф на холодную воду, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

$Q_v^{кр}$ - удельный расход v-го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом норматив расхода v-го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета v-го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяется по формуле 20.1:

$$Q_v^{кр} = \frac{V^{кр}}{Q_{ГВ} + Q_{от}} \times N_{ТЭ}^{ГВС}$$

где:

$V^{кр}$ - объем v-го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома;

$Q_{ГВ} + Q_{от}$ - количество произведенной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяемое в соответствии с пунктом 54 Правил;

$N_{ТЭ}^{ГВС}$ - норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T^{кр}$ - тариф на v-й коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно пояснениям Общества следует, что поскольку при использовании ИТП тепловая энергия на цели отопления фактически не производится, а преобразуется (использованный ресурс – тепловая энергия), логично полагать, что результат деления $(V^{кр} / (Q_{ГВ} + Q_{от}))$ будет равен 1,- в отопительный период и $(V^{кр} / (Q_{ГВ}))$, - в неотапливаемый период,

поэтому в формулу 20, вместо показателя $Q_v^{кр}$ следует подставить показатель $N_{ТЭ}^{ГВС}$. В таком виде данная формула идентична формуле 23, используемой при расчете платы за ГВС в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду.

Основываясь, в том числе на указанный вывод, Общество определяет размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную в жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, согласно п. 54 по формуле 20:

$$P_i^{гв} = V_i^{гв} \times T^{гв} + \sum_v (V_v^{гв} \times \frac{V_i^{гв}}{\sum_i V_i^{гв}} \times T_v^{гв})$$

Обществом предоставлен расчет платы по указанной формуле за подогрев воды за август и сентябрь месяц 2017 г. по адресу: г.Сургут, Мелик –Карамова, д. 4, кв. 720:

Август:

387,043 Гкал. *2,700 м.куб/ 2708,832 м.куб*1706,16 =658 руб.,20 коп.

Где:

387,043 Гкал. - общедомовой расход ТЭ для подогрева горячей воды.

2,700 м.куб – индивидуальный расход горячей воды в жилом помещении.

2708,832 м.куб – расход горячей воды всех собственников помещений в МКД.

Сентябрь:

514,221 Гкал. *2,900 м.куб/ 1649,071 м.куб*1706,16 =1542 руб.,87 коп.

Где:

514,221 Гкал.- общедомовой расход ТЭ для подогрева горячей воды.

2,900 м.куб – индивидуальный расход горячей воды в жилом помещении.

1649,071 м.куб – расход горячей воды всех собственников помещений в МКД.

Обществом предоставлен расчет платы по указанной формуле за подогрев воды за август и сентябрь месяц 2017 г. по адресу: г.Сургут, Мелик –Карамова, д. 4, кв. 1096:

Август:

387,043 Гкал *1,800 м.куб/ 2708,832 м.куб*1706,16 =438 руб.,80 коп.

Где:

387,043 Гкал - общедомовой расход ТЭ для подогрева горячей воды.

1,800 м.куб – индивидуальный расход горячей воды в жилом помещении.

2708,832 м.куб – расход горячей воды всех собственников помещений в МКД.

Сентябрь:

514,221 Гкал. *3,200 м.куб/ 1649,071 м.куб*1706,16 =1 702 руб.,47 коп.

Где:

514,221 Гкал.- общедомовой расход ТЭ для подогрева горячей воды.

3,200 м.куб – индивидуальный расход горячей воды в жилом помещении.

1649,071 м.куб – расход горячей воды всех собственников помещений в МКД.

Данный размер платы за подогрев воды, подтверждается бухгалтерскими справками за август, сентябрь месяц 2017 года.

При анализе применяемой Обществом методики расчета платы за подогрев воды по указанным адресам, выявлено, что указанная формула применяемая Обществом при определении размера платы за указанную услугу - в недействующей редакции.

Так, согласно п. 54 Правил № 354 (в редакции с 28.02.2015 г.) размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения N 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.

Формула 20:

$$P_{ГВ1}^П = V_{ГВ1}^П \times T^{ХВ} + q_{ГВ}^{КР} \times V_{ГВ1}^П \times T^{КР}$$

Таким образом, установлено, что Общество определяет плату потребителям за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в указанном многоквартирном доме в жилых и нежилых помещениях, без учета удельного нормативного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению по формуле утратившей юридическую силу с момента вступления 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».

Доводы Общества, изложенные в пояснениях к представленным документам на проверку, о том, что в связи с отсутствием в настоящее время на территории ХМАО-Югра, утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемого на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, который подлежит обязательному применению при расчете платежей собственникам помещений за горячее водоснабжение, приготовленную на ИТП, применение указанной выше формулы невозможно, не могут быть приняты во внимание, поскольку указанные обстоятельства, не наделяют Общество применять методику (формулы) начислений платы на подогрев воды для потребителей помещений многоквартирного дома, не предусмотренную настоящими Правилами.

Настоящей проверкой было выявлено, что определение размера оплаты потребителям многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4 за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется с нарушением п. 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г, применяемая Обществом методика расчета, не соответствует формулам 20 и 20(1) Приложения N 2 к настоящим Правилам.

По результатам настоящей проверки с целью устранения выявленных нарушений ООО "УК ООО УК «Возрождение» выдано предписание № СГ-341 от 14.11.2017 года, срок исполнения до 01.02.2018 г.

В соответствии с пунктом 12 статьи 16 Федерального закона «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» №294-ФЗ от 26.12.2008 г., в случае несогласия с фактами, изложенными в настоящем акте проверки, а также с выводами и предложениями проверяющего, руководитель проверяемого предприятия вправе представить в течение 15 рабочих дней со дня получения настоящего акта письменные возражения, подтвержденные обосновывающими документами в Сургутский отдел инспектирования по адресу: г.Сургут, ул.Маяковского, д.21А, кабинет 325.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), (с указанием реквизитов выданных предписаний):

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:

1. Сопроводительное письмо ООО УК «Возрождение» от 09.11.2017 вх. № 27.14 – 2065

Подписи лиц, проводивших проверку:

Авдуровский Д.А. *[подпись]*

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)

“ 15 ” 11 20 17 г.

[подпись]
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц, проводившего проверку)

С актом проверки не согласен, так как считаю, что в приказе №341 от 31 октября 2017г указан период проверки период производства письменных сентябрь 2017г, в акте проверки период проверки не указан, а в приложениях по услугам жилищно-коммунального хозяйства период проверки по услугам не соответствует указанным периоду и приказе Службы строительного и жилищного надзора №341 от 31 октября 2017г №341. Дополнительно документа по обращению брать претензии жалоб не

[подпись] Кульба В.А.