**Информация**

**по результатам контрольного мероприятия «Проверка отдельных вопросов финансово-хозяйственной деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих на территории городского округа «Город Калуга» управление многоквартирными домами, предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, сбор платы за коммунальные услуги,   
за 2018-2019 годы и истекший период 2020 года»**

**(совместно с государственной жилищной инспекцией Калужской области»)**

Проверка проведена на основании Закона Калужской области от 28.10.2011   
№ 193-ОЗ «О Контрольно-счётной палате Калужской области», пункта 1.19 плана работы Контрольно-счетной палаты на 2020 год и распоряжения о проведении контрольного мероприятия от 15.06.2020 № 25-П.

По итогам проведения контрольного мероприятия выявлено следующее.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определяются в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом:

- путём заключения собственниками помещений договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=FE06F1DFBA4E0760FC3EE8DF0504BB5A57B23A4EDB902F0DFEE8E8CF532717ECF5C573B25C61746D21F97656F69576AE12D3603B5C329A9CTAu9I) Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом;

- путём заключения собственниками жилых помещений в многоквартирном доме договора о предоставлении коммунальных услуг с созданным товариществом или кооперативом;

- путём заключения собственниками жилых помещений в многоквартирном доме договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

Согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ между собственниками жилых помещений и управляющей организацией заключается договор управления многоквартирным домом, в котором в том числе должен быть указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и **размер платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.**

Количество управляющих компаний, осуществляющих управление многоквартирными домами, в 2018 году составило 69, в 2019 году – 70 управляющих компаний, на 01.05.20120 – 72 управляющих компании.

Начисление платежей потребителям коммунальных ресурсов, сбор платы за коммунальные ресурсы с потребителей, а также расчёты за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями осуществлялись либо непосредственно управляющими организациями, либо расчётными центрами на основе договоров об организации расчётов за жилищно-коммунальные услуги (агентских договоров).

По состоянию на 01.05.2020 расчёты за коммунальные услуги осуществляли 6 расчётных центров.

Из 72 управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами по состоянию на 01.05.2020 и заключивших договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, наибольшее количество (54 управляющие организации, или 75 %), заключили агентские договоры с расчётными центрами.

Количество управляющих организаций, осуществляющих расчёты **самостоятельно**, по состоянию на 01.05.2020 составило 18 единиц (25 % общего количества).

В своем большинстве (51,8 %, или 28 единиц) договоры заключены с ООО «Единый информационно-расчётный центр № 1» (далее – ООО ЕИРЦ № 1).

В ходе проведения контрольного мероприятия управлением жилищно-коммунального хозяйства города Калуги в рамках своих полномочий в ресурсоснабжающие организации были направлены запросы информации о платёжной дисциплине (начисление и оплата, а также задолженность получателей за поставку коммунального ресурса). Государственной жилищной инспекцией Калужской области в управляющие компании направлены запросы информации о начислении и оплате коммунальных услуг.

Согласно представленным данным, общая сумма задолженности за поставленные коммунальные ресурсы основными поставщиками по состоянию на 01.01.2018 составила 1 467,2 млн рублей, по состоянию на 01.01.2020 задолженность возросла на 363,2 млн рублей и составила 1 830,4 млн рублей (рост составил 24,7 %)

За 4 месяца 2020 года рост задолженности составил 3,2 %, и на 01.05.2020 сумма задолженности достигла 1 890,0 млн рублей.

**Наибольшая сумма задолженности сложилась по МУП «Калугатеплосеть»:**

- по состоянию на 01.01.2018 составила 743,6 млн рублей

- по состоянию на 01.01.2020 возросла на 195,2 млн рублей, или на 26,3 % и составила 938,8 млн рублей.

- по состоянию на 01.05.2020 возросла на 16,6 млн рублей, или на 1,8 %, и составила 955,4 млн рублей.

В общей сумме задолженности наиболее значительную часть составляет задолженность управляющих компаний.

За проверяемый период рост задолженности управляющих компаний по состоянию на 01.01.2019 составил 10,7 %, по состоянию на 01.01.2020 – 4,3 %, на 01.05.2020 наблюдается незначительное (на 1,3 %) снижение задолженности, что свидетельствует о положительной динамике.

Задолженность населения за 2018 год увеличилась в среднем на 22,8 %, за 2019 год – на 22,2 % и за 4 месяца 2020 года – на 12,0 %.

Наименьшую задолженность имеют ТСЖ, при этом рост задолженности в 2018 году составил 8,3 %. В 2019 году и за 4 месяца 2020 года задолженность снизилась на 36,2 % и на 7,2 %, соответственно.

Проведённый анализ показал, что за проверяемый период рост **задолженности населения в среднем не превысил 19,0 %, а за 4 месяца 2020 года по отдельным категориям потребителей имел тенденцию к снижению** (по управляющим компаниям – на 1,3 %, по ТСЖ – на 7,2 %). Однако общие показатели задолженности остаются высокими, поскольку з**адолженность за коммунальные ресурсы имеет кумулятивный характер** (накапливается с течением времени).

***ОАО «Калужская сбытовая компания» (электроэнергия)***

В соответствии с постановлением комитета государственного регулирования тарифов Калужской области от 10.10.2006 № 107-эк (ред. от 22.01.2015) «О статусе гарантирующего поставщика и согласовании границ зон его деятельности» с 01.09.2006 ОАО «Калужская сбытовая компания» является гарантирующим поставщиком электроэнергии.

**Основная задолженность перед ОАО** «Калужская сбытовая компания» (далее – Сбытовая компания) (в процентном и суммовом выражении) **приходится на управляющие компании.** Рост доли задолженности управляющих компаний перед ПАО «КСК» – с 55,0 % по состоянию на 01.01.2018 до 57,7 % по состоянию на 01.01.2020.

Основными должниками среди управляющих компаний являются 22 управляющие компании с общей суммой задолженности на 01.05.2020 в 220 873,8 тыс. руб.

Доля задолженности населения перед ПАО «КСК» снижается с 44,1 % по состоянию на 01.01.2018 до 41,1 % по состоянию на 01.01.2020. При этом в суммовом выражении задолженность населения за указанный период возрастает с 163 852,3 тыс. руб. до 183 227,6 тыс. руб., или на 19 375,3 тыс. руб. (на 11,8 %).

В проверяемом периоде Сбытовой компанией велась претензионная работа по взысканию задолженности, а именно:

- в отношении управляющих компаний подано и рассмотрено 57 исков на сумму 19 791,3 тыс. руб. или 9,0 % общей суммы задолженности.

- в отношении населения в 2019 году было подано 1 002 исковых заявлений и судебных приказов на сумму 16 451,0 тыс. руб., что на 124 исковых заявлений больше, или 14,1 %, по сравнению с 2018 годом – 878 исковых заявлений и судебных приказов на сумму 15 845,2 тыс. руб.

При этом следует отметить, что взысканная сумма в 2018 году выше на 2 474,9 тыс. руб., чем в 2019 году, или на 16,6 %, то есть **Сбытовой компании необходимо улучшить претензионную работу по взысканию долгов.**

***ГП КО «Калугаоблводоканал» (холодное водоснабжение и водоотведение)***

Согласно постановлению Городской Управы г. Калуги от 12.03.2013 № 2330-пи, ГП Калужской области «Калугаоблводоканал» определено гарантирующей организацией для централизованной системы холодного водоснабжения и водоотведения на территории муниципального образования «Город Калуга».

Задолженность на начало проверяемого периода (01.01.2018) перед РСО составляла 224 553,9 тыс. руб., в том числе:

- 15 564,1 тыс. руб. (6,9 %) – задолженность населения (прямые договоры);

- 204 520,4 тыс. руб. (91,1 %) – задолженность управляющих компаний (УК);

- 4 469,4 тыс. руб. (2 %) – задолженность ТСЖ.

**Ежегодно наблюдается рост дебиторской задолженности** за **коммунальные услуги по холодному водоснабжению и водоотведению.**

По состоянию на 01.05.2020 данная задолженность составила 298 278,5 тыс. руб. Темп роста по сравнению задолженности по состоянию на 01.01.2018 (224 553,9 тыс. руб.) составил 132,8 %, в том числе:

-  358,5 % – темп роста по населению (прямые договоры);

-  116,0 % – темп роста по управляющим компаниям;

-  115,1 % – темп роста по ТСЖ.

За 2019 год собираемость оплаты коммунальных услуг с населения управляющими компаниями составила 94 %, за 4 месяца 2020 года – 90,7 %, т.е. прослеживается тенденция незначительного снижения процента собираемости оплаты.

Несмотря на довольно высокий процент собираемости оплаты коммунальных ресурсов, ежегодно увеличивается задолженность как населения перед управляющими компаниями, так и управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями.

Задолженность управляющих компаний перед ГП КО «Калугаоблводоканал» составила 237 339,5 тыс. руб., в том числе:

- 204 520,4 тыс. руб. или **86,2 %** общей суммы - **входящая задолженность** на 01.01.2018;

- 32 819,3 тыс. руб. или **13,8**% общей суммы – задолженность, образовавшаяся за проверяемый период.

Основная доля задолженности управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями составляет входящая задолженность на 01.01.2018.

Причиной роста задолженности является разница в начислениях, выставленных РСО управляющей компании и УК населению, которая увеличивает задолженность УК перед РСО.

Причина разницы заключается в превышении показателя объёма коммунального ресурса, израсходованного многоквартирным жилым домом в целом, и показателями объёма, начисленными по приборам учёта, установленным в квартирах населения.

Чем ниже показатель индивидуальных приборов учёта, тем выше разница в начислениях, и, следовательно, выше задолженность управляющей компании перед РСО. Жители нередко занижают фактические расходы, не всегда своевременно подают данные, зафиксированные приборами учёта.

***МУП «Калугатеплосеть» (горячее водоснабжение и отопление).***

Задолженность на начало проверяемого периода (01.01.2018) перед МУП «Калугатеплосеть» составляла 743,6 млн руб., в том числе:

- 123,2 млн руб. (16,6 %) – задолженность населения (прямые договоры);

- 600,0 млн руб. (80,7 %) – задолженность управляющих компаний (УК);

- 20,4 млн руб. (2,7 %) – задолженность ТСЖ.

Основную долю задолженности на 01.01.2018 (80,7%) перед РСО составляет задолженность управляющих компаний.

По состоянию на 01.01.2020 выросла и составила 252,8 млн руб. – по населению и 673,6 млн руб. – по управляющим компаниям. В то же время задолженность ТСЖ по состоянию на 01.01.2020 снизилась на 8,4 млн руб. и составила 12,4 млн руб.

**Среди причин, увеличивающих задолженность УК перед РСО, можно отметить следующие:**

**1)  изношенность тепловых сетей** влияет на качество подачи коммунального ресурса, ведёт к потере энергоресурсов при их передаче, приводит к превышению фактического расхода над плановой нормой, заложенной в тарифе на теплоснабжение;

**2)  установленный норматив потребления коммунальной услуги** на общедомовые нужды **не всегда покрывает фактический объём коммунального ресурса**, израсходованного многоквартирным жилым домом;

**3) норматив начисления на горячую воду не покрывает фактического объема расхода** (при отсутствии приборов учета на горячую воду);

**4)**  отапливаемая площадь дома, принимаемая к расчету при начислении платы за коммунальные ресурсы, не соответствует площади дома по кадастровому плану;

5)  при отсутствии индивидуальных приборов учёта на горячую воду применяется повышающий коэффициент, не всегда покрывающий фактический объем потребленного ресурса.

***Анализ собираемости платежей свидетельствует о следующем.***

Собираемость платежей по прямым договорам (население и ТСЖ) ежегодно возрастает. Так, собираемость по категории «население» в 2018 году составила 85,1 %, в 2019 году – 88,0 %, за 4 месяца 2020 года – 89,9 %. По категории «ТСЖ»: 99,0 %, 121,6 %, 105,2 % соответственно.

Собираемость платежей по управляющим компаниям с населения в 2018 году составила 97,8%, в 2019 году – 99,8%, по состоянию на 01.05.2020 – 94,7% (наблюдается незначительное снижение процента собираемости).

Несмотря на довольно высокий процент собираемости оплаты коммунальных ресурсов, ежегодно увеличивается задолженность как населения перед УК, так и УК перед РСО.

Задолженность населения перед УК на 01.05.2020 составила 264 945,0 тыс. руб., в том числе:

**- 190 630,6 тыс. руб., или 72,0 % общей суммы** – **входящая задолженность на 01.01.2018;**

- 74 314,4 тыс. руб., или 28 % – задолженность, образовавшаяся за проверяемый период.

Задолженность УК перед МУП «Калугатеплосеть» составила 654 541,9 тыс. руб., в том числе:

**- 600 058,2 тыс. руб. или 91,7 % общей суммы** – **входящая задолженность на 01.01.2018;**

- 54 483,7 тыс. руб. или 8,3 % общей суммы – задолженность, образовавшаяся за проверяемый период.

**Таким образом, основная доля задолженности УК перед РСО составляет входящая задолженность на 01.01.2018.**

**Следовательно, МУП «Калугатеплосеть» необходимо провести работу по сверке расчётов с управляющими компаниями и организовать работу по списанию просроченной дебиторской задолженности.**

Задолженность «основных» должников на 01.05.2020 составила 394 075,9 тыс. руб.

МУП «Калугатеплосеть» было подано 96 исковых заявлений на сумму 373 386,7 тыс. руб. (в 2018 г. – 45 исковых заявлений на сумму 124 647,2 тыс. руб., в 2019 г. – 32 исковых заявления на сумму 140 069,8 тыс. руб., в 2020 г. – 19 исковых заявлений на сумму 108 669,7 тыс. руб.)

Взыскано 138 456,5 тыс. руб., или 37,1 % общей суммы исковых заявлений.

***ООО «Газпром межрегионгаз Калуга» (природный газ)***

Собираемость платы за поставку газа составила 97,6 % в 2018 году и 98,7 % в 2019 году, за 4 месяца 2020 года наблюдается незначительное снижение до 97,4 %.

Общая сумма задолженности по состоянию на 01.01.2018 составила 127 844,9 тыс. руб., по состоянию на 01.05.2020 – 165 144,7 тыс. руб. (рост составил 29,2 %).

Задолженность управляющих организаций в проверяемом периоде снижается с 5 761,2 тыс. руб. по состоянию на 01.01.2018 до 3 082,5 тыс. руб. по состоянию на 01.05.2020, или на 46,5 %, задолженность ТСЖ уменьшилась с 1 684,6 тыс. руб. по состоянию на 01.01.2018 до 1 335,2 тыс. руб. по состоянию на 01.05.2020, или на 20,2 %.

Наиболее значительный рост задолженности за поставленный коммунальный ресурс (33,5 %) отмечен по потребительской категории «население».

***ГП «Калужский региональный экологический оператор» (твердые коммунальные отходы).***

Собираемость платежей за обращение с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) в среднем составила 89,4 %, при этом за 4 месяца 2020 года наблюдается незначительный рост собираемости.

Задолженность населения за услуги ГП «КРЭО» по вывозу ТКО на 01.01.2020 составила 57 844,9 тыс. руб., на 01.05.2020 – 13 134,9 тыс. руб.

В проверяемом периоде ГП «КРЭО» велась претензионная работа с населением, имеющим значительные суммы задолженности (претензии, исковые заявления). Подано 59 исковых заявлений на сумму 455,3 тыс. руб.

**7.3.  Анализ задолженности управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями.**

Задолженность управляющих компаний за 2018 год увеличилась на 109,1 млн рублей, за 2019 год – на 48,1 млн рублей, при этом за 4 месяца 2020 года наблюдается незначительное снижение задолженности на 15,1 млн рублей.

Общее количество управляющих компаний, прекративших свою деятельность по разным причинам по состоянию на 01.05.2020, составило 18 компаний. Их совокупная задолженность перед ресурсоснабжающими организациями составляет **408 262,7 тыс. руб.**

Наибольшая задолженность в сумме 362 305,6 тыс. руб.(88,7 %) отмечена по управляющим компаниям, признанным банкротами, при этом **наиболее значительная сумма – 179 560,0 тыс. руб. (49,5 %**) – **перед МУП «Калугатеплосеть».**

Задолженность управляющих компаний, в отношении которых введена процедура наблюдения за финансовым состоянием должника (судом принято заявление о несостоятельности (банкротстве), по состоянию на 01.05.2020 составила 948,0 тыс. руб. (6,4 % общей суммы задолженности).

**В общей сумме задолженности управляющих компаний перед основными поставщиками коммунальных ресурсов (1 156,5 млн руб. на 01.05.2020), значительную долю (35,3 % – 408,3 млн руб.), составляет задолженность управляющих компаний, которая практически нереальна к взысканию**.

**В 2018 году было предусмотрено и выделено МУП «Калугатеплосеть» бюджетных средств в общей сумме 1 165 710,2 тыс. руб.** **(814 263,1 тыс. руб. – средства областного бюджета (69,9 %);** 351 447,1 тыс. руб. – средства местного бюджета (30,1 %). Исполнение за счет всех источников составило 1 165 710,2 тыс. руб., или 100 %.

В 2019 году бюджетные средства были предусмотрены и **выделены МУП «Калугатеплосеть» в общей сумме 905 965,1 тыс. руб. (628 484,6 тыс. руб. – средства областного бюджета (69,4 %);** 277 480,5 тыс. руб. – средства местного бюджета (30,6 %). Исполнение за счет всех источников составило 897 741,8 тыс. руб., или 99,1 % (средства областного бюджета – 620 269,5 тыс. руб., или 98,7 %, средства местного бюджета – 277 472,3 тыс. руб., или 99,9 %).

В 2020 году было предусмотрено бюджетных средств в общей сумме 194 101,8 тыс. руб. (средства областного бюджета – 193 880,7 тыс. руб., или 99,9 %, средства местного бюджета – 221,1 тыс. руб., или 0,1 %). Исполнение за счет всех источников составило 190 700,2 тыс. руб., или 98,2 % (средства областного бюджета – 190 509,5 тыс. руб., или 98,3 %, средства местного бюджета – 190,7 тыс. руб., или 86,3%). **Использование указанных средств производилось** **МУП «Калугатеплосеть».**

**В ходе проведённого контрольного мероприятия установлено нарушение** статьи 309 Гражданского кодекса РФ и пункта 3.1.6 агентского договора от 16.08.2010 № 71/1, заключенного ООО «Жилищное РЭУ 8»с ООО «ЕИРЦ № 1» в части не перечисления средств населения,поступивших на расчётный счёт ООО «ЕИРЦ № 1» (за период с января по август 2019 года) за оказанные коммунальные услуги (отопление) в МУП «Калугатеплосеть».

**По результатам проведённого контрольного мероприятия можно сделать следующие выводы:**

1)  в проверяемом периоде собираемость платежей за коммунальные услуги составила в среднем 96,7 %, в том числе собираемость платы с населения – 92,1 %;

2**)  рост задолженности населения** в среднем **не превысил 19,0 %, а за 4 месяца 2020 года по отдельным категориям потребителей имел тенденцию к снижению** (по управляющим компаниям – на 1,3 %, по ТСЖ – на 7,2 %), при этом общие показатели задолженности остаются высокими, поскольку з**адолженность за коммунальные ресурсы имеет накопительный характер.**

**Наибольшая сумма задолженности сложилась по МУП «Калугатеплосеть»:**

- по состоянию на 01.01.2018 составила 743,6 млн рублей

- по состоянию на 01.01.2020 возросла на 195,2 млн рублей, или на 26,3 % и составила 938,8 млн рублей.

- по состоянию на 01.05.2020 возросла на 16,6 млн рублей, или на 1,8 %, и составила 955,4 млн рублей;

3) в общей сумме задолженности управляющих компаний перед поставщиками коммунальных ресурсов (1 156,5 млн руб. на 01.05.2020), значительную долю (35,3 %, или 408,3 млн руб.), составляет задолженность, которая практически нереальна к взысканию;

4)  среди наиболее **важных причин роста задолженности можно отметить следующие:**

- просроченная задолженность свидетельствует о недостаточной работе по её своевременному списанию;

- отсутствует должное взаимодействие управления жилищно-коммунального хозяйства городского округа г. Калуги с управляющими компаниями, направленное на недопущение накопления задолженности, также отсутствует взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями в целях своевременной сверки расчётов;

- изношенность сетей влияет на качество подачи коммунального ресурса, ведёт к потере энергоресурсов при их передаче, приводит к превышению фактического расхода над плановой нормой, заложенной в тарифе на теплоснабжение;

- установленный норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды не всегда покрывает фактический объём коммунальных ресурсов, израсходованных многоквартирным жилым домом;

- норматив начисления на горячее водоснабжение не покрывает фактического объема расхода (при отсутствии приборов учета на горячую воду);

- индивидуальные приборы учёта имеют неточные показания, жильцы нередко занижают их значения;

- жильцы не в полном объёме вносят плату за коммунальные услуги;

- в системе расчетов за коммунальные ресурсы встречаются недобросовестные посредники. В ходе контрольного мероприятия были установлены факты не перечисления по состоянию на 23.07.2020 в МУП «Калугатеплосеть» средств, оплаченных населением с апреля по август 2019 года на расчётный счёт ООО «Единый информационный расчётный центр №1», что являетсянарушением п. 3.1.6 агентского договора от 16.08.2010 № 71/1, заключенного данным расчётным центром и ООО «ЖРЭУ-8»;

- оснащенность современными приборами учета (прежде всего, жилищного фонда) нельзя признать достаточной.

С учетом изложенного и на основании статьи 18 Закона Калужской области от 28.10.2011 № 193-ОЗ «О Контрольно-счётной палате Калужской области» в целях устранения выявленных недостатков и совершенствования деятельности ресурсоснабжающих организаций и управляющих компаний **Городской Управе города Калуги предлагается следующее:**

1. Обеспечить реализацию мероприятий ресурсосбережения, программ энергосбережения и установки приборов учета, а также целевых программ обновления и сохранности жилищного фонда.

2. Рассмотреть вопрос о содействии созданию ассоциации управляющих компаний для улучшения их взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями и собственниками жилых помещений.

3. Рекомендовать ресурсоснабжающим организациям:

- усилить работу по недопущению накопления задолженности за коммунальные услуги с населением и управляющими компаниями, своевременно проводить сверку расчётов за оказанные коммунальные услуги;

- провести работу по списанию просроченной дебиторской задолженности;

- в качестве одной из мер недопущения образования задолженности предусмотреть введение штрафных санкций;

- усилить претензионно-исковую работу по взысканию задолженности за оказанные коммунальные услуги.

4. Рекомендовать управляющим компаниям.

- обеспечить контроль за соблюдением условий агентских договоров с расчётными центрами, осуществляющими расчёты с населением, в части своевременного перечисления платы за коммунальные услуги;

- усилить работу с населением в целях своевременного перечисления платы за коммунальные услуги, а также предусмотреть сверку показаний индивидуальных приборов учёта с показаниями, указываемыми в расчётных квитанциях.

5. Рассмотреть вопрос о привлечении к ответственности должностных лиц, виновных в выявленных нарушениях действующего законодательства, и сообщить о принятом решении в Контрольно-счётную палату Калужской области.

В адрес Городской Управы г. Калуги направлено представление в соответствии с решением Коллегии Контрольно-счетной палаты Калужской области.