



Гэр байрын талаар гүрэнэй
шалгалтын
республикын албан

Республиканская служба
государственной
жилищной инспекции

670001, Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 35 тел/факс (301-2) 46-07-86

РБ, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 35
(место составления акта)

« 24 » января 2014г.

в 16 час. 00 мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя

№ 060/14-А

«23» января 2014г. по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Солнечная, д. 11
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения руководителя Республиканской службы
государственной жилищной инспекции Павлюк Николая Владимировича от 22.01.2014г.
№ 060-р

(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)

была проведена проверка в отношении: ООО ЖКС «Саяны»

(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)

Продолжительность проверки: с 22.01.2014 г. по 28.01.2014 г. - документарная (17
часов), 23.01.2014г. с 16 час. 00 мин. до 17 час. 30 мин. - выездная, всего: 18.30 часов

Акт составлен: Республиканской службой государственной жилищной инспекции
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки, заверенной должностным лицом, проводившим проверку **ознакомлен:** (заполняется при проведении выездной проверки)

Шалхарова Ирина Васильевна 23.01.2014г.

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

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

(заполняется в случае проведения внеплановой проверки субъектов малого и среднего предпринимательства)

Лицо(а), проводившее проверку: Козыкина Виктория Викторовна – зам.нач. отдела по
работе с обращениями граждан РС ГЖИ

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указывается (фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций)

При проведении проверки присутствовали: заместитель директора ООО ЖКС
«Саяны» Шалхарова Ирина Васильевна, доверенность от 15.01.2014г. б/н.

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проверки установлено:

ООО ЖКС «Саяны» действует на основании:

- Устава, утвержденного решением № 1 от 30.12.2009г. (участник Тулонов В.И.);
- договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного

дома (МКД), осуществляемый согласно приложения № 1 к договору «перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

- протоколов общего собрания собственников жилья.

Способ управления в МКД – непосредственный (протокол общего собрания от 21.10.2012г.).

Согласно п.1.1 договора на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома управляющая организация ООО ЖКС «Саяны» обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД) в объеме и на условиях, предусмотренных договором, самостоятельно или путем привлечения третьих лиц, а также принять полномочия по п.2.1.2 договора.

В период проведения выездной проверки по коллективному обращению жителей дома № 11 по ул.Солнечная г.Улан-Удэ (вх. № от 26.11.13г.) проведено визуальное обследование общего имущества МКД (помещений подвала, чердака, подъездов) в результате чего установлено следующее:

- по выписке из лицевых счетов с 01.12.2013г. по 31.12.2013 за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД собственникам начислено 17 613,16руб., задолженность собственников на конец указанного периода составляет 118 506,71 руб.;

- параметры теплоснабжения МКД позволяют оказывать услуги отопления и горячего водоснабжения надлежащего качества;

- неудовлетворительное техническое состояние индивидуального сантехнического оборудования в жилых помещениях (не герметичность соединений трубопроводов инженерного оборудования, отсутствие сливных бачков на унитазах, ветхость трубопроводов индивидуальных гребёнок, смесителей, наличие многочисленных следов протечек междуэтажных перекрытий); в секции с кв. на кухне отсутствует прибор отопления;

- в помещениях подвала №1 расположен офис ООО «ЖЭУ-15» без согласования с собственниками жилых помещений МКД условий аренды помещений: в данном помещении имеется холодное водоснабжение, расход которого определяется индивидуальным прибором учета (ИПУ); горячее водоснабжение отсутствует; ИПУ электроснабжения имеется; в помещениях подвала №2 установлено столярное оборудование, подключенное к ИПУ, также в данных помещениях складированы столярные изделия; помещение закрывается на замок, ограничение доступа в помещения обеспечивается; кладовые собственников помещений, расположенных в помещениях подвала находятся в удовлетворительном состоянии; обогрев помещений осуществляется общедомовыми горизонтальными трубопроводами отопления, которые не имеют теплоизоляции; оплата за услугу отопления ООО ЖКС «Саяны» не производится.

- строительные и инженерные конструкции подвальных помещений МКД находятся в удовлетворительном состоянии, температурно-влажностный режим помещений - в пределах нормы, протечек и сырости не установлено;

- окна лестничных клеток имеют двойное остекление, рамы в исправном состоянии;

- приборы отопления на лестничных клетках – в работоспособном состоянии, имеются свищи на подводящих трубопроводах;

- утеплитель чердачного помещения (шлак) слежавшийся, частично сырой; герметичность шиферного покрытия обеспечивается;

- наполняемость мусорных баков в пределах нормы;

- решение собственников помещений в МКД о размещении ООО «ЖЭУ-15» в помещениях подвала отсутствует;

- форма платежного документа не соответствует установленной приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011 N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа»;

Увеличение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД с 10,34 рублей до 12,47 рублей (с уборкой подъездов) с 01.04.2013г. осуществлено

на основании протокола общего собрания собственников от 15.03.2013г., по которому установлены следующие несоответствия: число собственников, принявших участие в голосовании в казанном количестве 28 не соответствует прилагаемым решениям собственников – 23 собственника; нет возможности определить площадь жилья у каждого собственника, не указана долевая собственность. Указанная площадь жилья 798,93 м² – не подтверждена, процент проголосовавших 52,2% не подтвержден – кворум не подтвержден.

Отчеты о деятельности ООО ЖКС «Саяны» за 2012, 2013 годы по МКД № 11 ул.Солнечная на информационных досках при входе в подъезды отсутствуют.

ООО ЖКС «Саяны» проведены мероприятия по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону 2013-2014гг.: паспорт готовности МКД к зиме имеется, акт о готовности к эксплуатации отопительной системы № 436, акт о проведении промывки системы теплоснабжения № 1224, акты осмотров от 16.04.13, от 11.10.13.

Выявлены нарушения обязательных требований:

№ п/п	Характеристика нарушений	Лицо допустившее нарушение
Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170		
1	п. 4.1.9 – частичное отсутствие тепловой изоляции внутренних трубопроводов, стояков, расположенных в помещениях подвала №1	ООО ЖКС «Саяны»
2	п.4.8.1. – наличие трещин, выбоин, отслоений пола в лестничных площадках и пола тамбуров в подъездах № 1,2	ООО ЖКС «Саяны»
3	п.3.2.2 – неисправное состояние штукатурного и окрасочного слоев стен подъездов 1,2: наличие отслоений штукатурного слоя, многочисленных следов протечек между этажами на стенах, смежных с санитарными узлами жилых помещений	ООО ЖКС «Саяны», собственники помещений
4	п.3.1.2 – неудовлетворительное техническое состояние индивидуального сантехнического оборудования в жилых помещениях; в жилой секции с кв. на кухне отсутствует прибор отопления	собственники помещений
5	п.4.3.1 – нарушение теплотехнических свойств чердачных перекрытий, а также нарушение теплогидроизоляции примыканий наружных стен к чердачному перекрытию: - наличие следов сырости, промерзаний и гибка в наружных углах на потолках жилых помещений верхнего этажа; - наличие следов сырости у стояков канализации жилых помещений верхнего этажа.	ООО ЖКС «Саяны»
6	п.5.8.3 - частично ветхость стояков системы канализации в жилых помещениях (кв. и др.)	ООО ЖКС «Саяны»
7	п.3.2.2 - в 1 подъезде на входе вместо радиатора стоит змеевик (ветхий); частичное отсутствие ограждений окон в подъездах	ООО ЖКС «Саяны»
8	п.4.6.1.1 - частичная захламленность помещения чердака строительным мусором, образование обледенений и конденсата на поверхностях шифера и обрешетки, слуховые окна без жалюзийных решеток	ООО ЖКС «Саяны»
Жилищного кодекса РФ		
9	п. 2 подпункт 3) ст.44 – отсутствует решение собственников о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме под мастерские и складские помещения ООО «ЖЭУ-5»	ООО ЖКС «Саяны»
10	п.7 ст.156 - Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме с 01.04.2013г., не определен на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК – по представленному протоколу общего собрания и решениям собственников, подтвердить принятие решения большинством голосов не представляется возможным.	ООО ЖКС «Саяны»

Приказ Минрегиона РФ от 19.09.2011 N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа"		
11	- форма платежного документа не соответствует установленной	ООО ЖКС «Саяны»
Федеральный закон об энергосбережении от 23.11.2009 N 261-ФЗ		
12	ст.12 п.4. - не обеспечено выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. Не утвержден перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Не проводятся мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.	ООО ЖКС «Саяны»
Договор на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД		
13	п.2.1.2.10 - Отчеты о деятельности ООО ЖКС «Саяны» за 2012, 2013 годы по МКД № 11 ул.Солнечная на информационных досках при входе в подъезды отсутствуют.	ООО ЖКС «Саяны»

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 документы (в копиях):

1. Коллективное обращение жителей;
2. Распоряжение РС ГЖИ от 22.01.2014г. № 060-р;
3. Доверенность на Шалхарову И.В. от 15.01.2014г. б/н.
4. Устав;
5. Договор управления многоквартирным домом ;
6. акты выполненных работ;
7. план текущего ремонта на 2014г;
8. протоколы общих собраний;
- 9.

Подпись лиц, проводивших проверку:

Заместитель начальника отдела по работе с обращениями граждан Республиканской службы государственной жилищной инспекции



_____ Козыкина В.В.
(ФИО)

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

_____ (фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется) должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя)
« 24 » 01 2014г. _____ (подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)

**РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ**

670034 Республика Бурятия г.Улан-Удэ, ул.Красноармейская, 35 тел./факс: 46-07-86, 46-15-20

от « 24 » января 2014г.

г. Улан-Удэ

ПРЕДПИСАНИЕ № 060/14-П

Выдано: ЖКС «Саяны», 670047, Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Павлова, 61, тел. 33-56-70, банковские реквизиты юридического лица: р/с 40702810600040000523, к/с 30101810200000000736 в ОАО АК «Байкалбанк», ИНН 0323121838, БИК 048142736, КПП 032301001, ОГРН 1050302660968.

По результатам проверки – Акт проверки РС ГЖИ от «24» января 2014 г. № 060/14 – А.

По адресу: г.Улан-Удэ, ул. Солнечная, д.11

Устранить нарушения:

№ п/п	Характеристика выявленного нарушения	Предписание	Срок устранения нарушения*
Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170			
1	п. 4.1.9 – отсутствие тепловой изоляции внутренних трубопроводов, стояков, расположенных в помещениях подвала №1	Обеспечить проведение необходимых мероприятий для принятия решения по согласованию данного вопроса с собственниками	01.04.14г.
2	п.4.8.1. – наличие трещин, выбоин, отслоений пола в лестничных площадках и пола тамбуров в подъездах № 1,2	Устранить нарушения	01.04.14г.
3	п.3.2.2 – неисправное состояние штукатурного и окрасочного слоев стен подъездов 1,2: наличие отслоений штукатурного слоя, многочисленных следов протечек между этажами на стенах, смежных с санитарными узлами жилых помещений	Обеспечить проведение необходимых мероприятий для устранения нарушений	01.04.14г.
5	п.4.3.1 – нарушение теплотехнических свойств чердачных перекрытий, а также нарушение теплогидроизоляции примыканий наружных стен к чердачному перекрытию: - наличие следов сырости, промерзаний и гниль в наружных углах на потолках жилых помещений верхнего этажа; - наличие следов сырости у стояков канализации жилых помещений верхнего этажа.	Устранить нарушения	01.04.14г.
6	п.5.8.3 - частично ветхость стояков системы канализации в жилых помещениях (кв. и др.)	Устранить нарушения	01.04.14г.
7	п.3.2.2 - в 1 подъезде на входе вместо радиатора стоит змеевик (ветхий); частичное отсутствие ограждений окон в подъездах	Устранить нарушения	01.04.14г.
8	п.4.6.1.1 - частичная захламленность помещения чердака строительным мусором, образование обледенений и конденсата на поверхностях шифера и обрешетки, слуховые окна без жалюзийных решеток	Устранить нарушения	01.04.14г.
Жилищного кодекса РФ			
9	п. 2 подпункт 3) ст.44 – отсутствует решение собственников о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме под мастерские и складские помещения ООО «ЖЭУ-5»	Обеспечить проведение необходимых мероприятий для устранения нарушений	01.04.14г.
10	п.7 ст.156 - Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме с 01.04.2013г., не определен на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК. - по представленному протоколу общего собрания и решениям собственников, <u>подтвердить принятие решения большинством</u>	Обеспечить проведение необходимых мероприятий для устранения нарушений	01.04.14г.

	голосов не представляется возможным.		
Приказ Минрегиона РФ от 19.09.2011 N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа»			
11	- форма платежного документа не соответствует установленной	Устранить нарушения	01.04.14г.
Федеральный закон об энергосбережении от 23.11.2009 N 261-ФЗ			
12	ст.12 п.4. - не обеспечено выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. Не утвержден перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Не проводятся мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.	Обеспечить проведение необходимых мероприятий для устранения нарушений	01.04.14г.
Договор на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД			
13	п.2.1.2.10 - Отчеты о деятельности ООО ЖКС «Саяны» за 2012, 2013 годы по МКД № 11 ул.Солнечная на информационных досках при входе в подъезды отсутствуют.	Устранить нарушения	01.04.14г.

* - Вы имеете право до истечения сроков выполнения предписания один раз обратиться письменно с ходатайством в РС ГЖИ о продлении установленных сроков с указанием обоснованных причин. Об исполнении предписания необходимо представить письменную информацию в адрес РС ГЖИ, либо по факсу 46-15-20, до истечения сроков устранения нарушений. За неисполнения предписания в срок установлена административная ответственность (ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Предписание выдал:
зам.нач. отдела по работе
с обращениями граждан РС ГЖИ



Козыкина В.В.

Предписание вручено:
« 24 » 01. 2014 г.

(Мухоморов В.В.)