



Гэр байрын талаар гүрэнэй  
шалгалтын  
республикын албан

Республиканская служба  
государственной  
жилищной инспекции

670034, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 35  
тел/факс (301-2) 46-15-20

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

«17» марта 2014г.  
(дата составления акта)  
09 часов 00 минут  
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ,  
органом государственного контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя  
№ 188/14-А

по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, пр. Строителей дом 78 «а»  
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Руководителя Республиканской службы государственной жилищной инспекции (РС ГЖИ) Павлюка Н.В. от 03.03.2014 №188-р

(вид документа с указанием реквизитов (номера, даты) 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 «Теплоком Плюс».

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

Продолжительность проверки: выездная:

06.03.2014 с 11.00 до 11.30 продолжительность 00 час. 30 мин.

Документарная:

11.03.2014 11.00 до 11.30 продолжительность 00 час. 30 мин.

13.03.2014 с 16.00 до 17.00 продолжительность 01 час 00 мин.

17.03.2014 с 09.00 до 12.00 продолжительность 03 часа 00 мин.

Общая продолжительность проверки 5 часов 00 мин.

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

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки, ознакомлен: (заполняется при проведении выездной проверки) с копией ориг. 03.03.14  
Земляков С.А.

(фамилии, имени, отчества (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: Ахандаева Ирина Алексеевна – заместитель  
руководителя, начальник 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 указываются фамилии, имена, отчества (в случае если имеются), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций)

При проведении проверки присутствовали: директор ООО Теплоком Плюс  
Земляков С.А.

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

На основании заявления гр. \_\_\_\_\_, проживающего по адресу: г. Улан-Удэ, пр. Строителей дом 78 «а» кв. \_\_\_\_\_ от 17.01.2014 № 001-000068/14-00, распоряжения руководителя Республиканской службы государственной жилищной инспекции Павлюка Н.В. от 03.03.2014 № 188-р проведена внеплановая документарная и выездная проверка в отношении ООО «Теплоком Плюс».

В ходе проведения выездной проверки 06 марта 2014 года установлено:

Лифт в подъезде 4 блока 6 дома 78 «а» по пр. Строителей г. Улан-Удэ не работает.

Лифт пассажирский ЛП -0611С заводской номер № 117062012 изготовлен в соответствии с требованиями Технического регламента о безопасности лифтов, ГОСТ 22011-95, признан пригодным к эксплуатации, дата выпуска июнь 2012г. Лифт смонтирован ЗАО «Лифтремонт» 28.01.2013, гарантийный срок работы лифта 18 месяцев, до 28.06.2014г.

Согласно акту полного технического освидетельствования лифта № 115.1 от 28.01.2013 лифт соответствует действующему сертификату соответствия, установка оборудования лифта соответствует документации по монтажу, устройство безопасности лифта функционирует исправно.

01 ноября 2013 года между ЗАО «Лифтремонт» и ООО «Теплоком Плюс» заключен договор, предметом которого является техническое обслуживание пассажирских лифтов, дополнительным соглашением к которому от 01.02.2014 лифт блока 6 принят на техническое обслуживание, для обслуживания лифтов имеется обученный и аттестованный персонал. При обследовании 12 марта 2014 года лифт находится в технически исправном состоянии, работает.

В ходе проведения документарной проверки установлено:

Согласно решению собственников жилья по пр. Строителей дом 78 А, проведенного в форме заочного голосования 23 апреля 2013 года выбран способ управления «Управляющая компания», в качестве управляющей компании выбрано ООО «Теплоком Плюс», утвержден размер платы за содержание и текущий ремонт в размере 16,23 руб. с 1 кв.м.

ООО «Теплоком Плюс» действует в соответствии с Уставом, утвержденным решением общего собрания участников (учредителей) от 01.04.2010 п. 2.2. которого гласит, что Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, в том числе:

- управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда;
- комплексное обслуживание жилых и нежилых зданий и помещений;
- ремонт и обслуживание жилого и нежилого недвижимого имущества;
- оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги и техническое обслуживание...

Между ООО «Теплоком Плюс» и собственниками помещений многоквартирного дома заключен договор на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома (кв. 79 св-во о праве собственности 03-АА321545 от 29.04.2013).

Согласно п. 1.1 договора Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по теплоснабжению, горячего и холодного водоснабжению, электроснабжению, содержанию и текущему

ремонт многоквартирного дома г. Улан-Удэ 47 квартал пр. Строителей дом 78 А до выбора собственниками способа управления многоквартирным жилым домом, что включает в себя совершение Управляющей организацией следующих и юридических и фактических действий:

- теплоснабжение, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, содержание и текущий ремонт общего имущества до перехода на лицевые счета в ресурсоснабжающие организации;

- обеспечение организации начисления, сбора, распределения платежей Собственника за теплоснабжение, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения помещения, содержание и текущий ремонт общего имущества...

**Представленный на проверку договор управления не соответствует ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации:**

1) не указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление;

2) не указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен вразрез нормам Жилищного Кодекса РФ, не указана стоимость каждого вида работ и услуг, порядок перерасчета;

4) не указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Между ООО «Теплоком Плюс» и ресурсоснабжающими организациями заключены договора на поставку соответствующих коммунальных ресурсов:

- от 14.03.2012 № 3588 на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод с ООО «БКС»;

- от 01.05.2013 № 100146 договор энергоснабжения с ОАО «МРСК Сибири»;

- от 01.08.2010 № 7408 договор на отпуск и потребление тепловой энергии и теплоносителя в горячей воде ОАО «ТГК-14».

Таким образом, ООО «Теплоком Плюс» правомерно производить расчет платы за коммунальные и жилищные услуги.

Расчет платы производится с помощью Автоматизированной информационной системы «Информационный расчетный платежный комплекс», договор между ООО «Теплоком Плюс» и ООО «ИПК «Биллинг-центр» от 10.06.2010 № ПНП-74. Так как не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии **расчет платы за отопление производится по формуле 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354** с учетом показаний общедомового прибора учета тепловой энергии. Снятие показаний ОДПУ тепловой энергии осуществляет ИП «Цыренов А.С. в соответствии с договором от 17.01.2013; 17.01.2014 на оказание услуг (обслуживание приборов учета тепловой энергии).

Согласно постановлению Правительства РБ от 13.09.2012 N 532 при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в 2012 - 2014 годах на территории Республики Бурятия применяется порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года N 307, используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие по состоянию на 30 июня 2012 года.

За горячее, холодное водоснабжение, электрической энергии расчет осуществляется согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

Для осуществления платежей за оказанные услуги ООО «Теплоком Плюс» предъявляет собственникам платежное уведомление (платежный документ). Форма платёжного документа для оплаты жилищных и коммунальных услуг не соответствует приказу Минрегион РФ от 19.09.2011 № 454.

Выявлены следующие нарушения обязательных требований:

№ п/п	Характеристика нарушений	Лицо допустившее нарушение
1	<p>Договор управления не соответствует ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации:</p> <p>В представленном на проверку договоре управления многоквартирным домом:</p> <p>1) не указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление;</p> <p>2) не указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;</p> <p>3) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен вразрез нормам Жилищного Кодекса РФ, не указана стоимость каждого вида работ и услуг, порядок перерасчета;</p> <p>4) не указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.</p>	ООО «Теплоком Плюс»
	<p>В нарушение постановления Правительства РБ от 13.09.2012 N 532 расчет платы за отопление производится по формуле 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354</p>	ООО «Теплоком Плюс»

Форма платёжного документа для оплаты жилищных и коммунальных услуг не соответствует приказу Минрегион РФ от 19.09.2011 № 454	ООО «Теплоком Плюс»
---	---------------------

Запись в журнал учёта 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 учёта 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. Распоряжение РС ГЖИ от 03.03.2014 № 188-р;
2. Заявление , проживающего по адресу: г.Улан-Удэ, пр.Строителей дом 78 А кв. от 17.01.2014 № 001-000068/14-00;
3. Акт проведения выездной проверки от 06.03.2014;
4. Гарантийные обязательства организации, смонтировавшей лифт от 28.01.2013 к договору 0611С.ПС;
5. Акт полного технического освидетельствования лифта № 115.1 от 28.01.2013;
6. Договор на производство работ по техническому обслуживанию лифтов от 01.11.2013 №70/13;
7. Письмо от 12.02.2014 № 24;
8. Заявление для постановки на учет подъемного устройства от 12.02.2014 № 25;
9. Удостоверения о допуске к обслуживанию электрических лифтов;
10. Акт обследования ООО «Теплоком Плюс» от 12.03.2014 № 5;
11. Протокол заочного голосования от 23.04.2013;
12. Устав ООО «Теплоком Плюс»;
13. Договор на содержание и текущий ремонт от 13.05.2013;
14. Договор от 14.03.2012 № 3588 на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод с ООО «БКС»;
15. Договор от 01.05.2013 № 100146 договор энергоснабжения с ОАО «МРСК Сибири»;
16. Договор от 01.08.2010 № 7408 договор на отпуск и потребление тепловой энергии и теплоносителя в горячей воде ОАО «ТГК-14».
17. Свидетельство о постановке на налоговый учет;
18. Свидетельство о регистрации юридического лица;
19. Банковские реквизиты;
20. Выписка из ЕГРЮЛ;

21. Приказ от 14.04.2010 № 1;
22. Договор от 10.06.2010 № ПНП-74 с приложениями;
23. Договор на оказание услуг от 17.01.2013 № 13/2, 17.01.2014 № 14/2;
24. Письмо ООО «Теплоком Плюс» б/н б/д;
25. Письмо ООО «Теплоком Плюс» б/н от 12.03.2014;
26. Платежный документ за сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2013, январь 2014;
27. Расчетная ведомость по финансово-лицевому счету с 01.09.2013 по 31.01.2014;
28. Пример расчета за отопление;
29. Журнал учета проверок юридического лица.

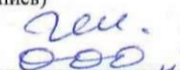
**Подпись лица, проводившего проверку:**  
Зам.руководителя - начальник отдела  
по работе с обращениями граждан РС ГЖИ

  
(подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

**Подпись лиц (а), участвовавших в проверке:**  
Лицо (законный представитель, уполномоченный представитель), в отношении которого проводится проверка

  
(подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

Акт со всеми приложениями получил(а):

  
(подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)  
"17" 03 2014 г. \_\_\_\_\_ (подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_  
(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)

**РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ**

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

от «17» марта 2014г.

г.Улан-Удэ

**ПРЕДПИСАНИЕ №188/14-П**

**Выдано:** ООО «Теплоком Плюс, 670013 г. Улан-Удэ ул. Ключевская дом 76 А Тел.: 41-90-50, 29-75-84, 65-32-05 ИНН 0323351119 ОГРН 1100327004580 р/с 40702810500680012696 в Бурятском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Улан-Удэ БИК 048142737, к/с 30101810500000000737 КПП 032301001.

**По результатам проверки** – Акт проверки Республиканской службы государственной жилищной инспекции от «17» марта 2014г. №188/14-А.

**По адресу:** г.Улан-Удэ, пр. Строителей дом 78 А.

**Устранить нарушения** требований Жилищного Кодекса РФ, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, , Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, постановления Правительства РБ от 13.09.2012 N 532, приказа Минрегион РФ от 19.09.2011 № 454а именно:

№ п/п	Характеристика выявленного нарушения	Предписание	Срок устранения нарушения*
1	Договор управления не соответствует ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации: В представленном на проверку договоре управления многоквартирным домом: 1) не указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление; 2) не указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; 3) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен вразрез нормам Жилищного Кодекса РФ, не указана стоимость каждого вида работ и услуг, порядок перерасчета; 4) не указан порядок осуществления контроля за выполнением управля-	Привести договор управления в соответствие со ст. 162 Жилищного Кодекса РФ	17.05.2014

	ющей организацией ее обязательств по договору управления.		
2	В нарушение постановления Правительства РБ от 13.09.2012 N 532 расчет платы за отопление производится по формуле 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	Расчет платы за отопление до 01.01.2015г. производить согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 в соответствии с постановлением Правительства РБ от 13.09.2012 N 532	17.04.2014
3	Форма платёжного документа для оплаты жилищных и коммунальных услуг не соответствует приказу Минрегион РФ от 19.09.2011 № 454	Предъявлять платежный документ за оказываемые услуги руководствуясь приказом Минрегион РФ от 19.09.2011 № 454	17.04.2014

\* - 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 46-07-86, до истечения сроков устранения нарушений.

**За неисполнения предписания в срок установлена административная ответственность (ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях).**

Предписание выдал:

Зам.руководителя –начальник отдела  
по работе с обращениями граждан РС ГЖИ



Ахандаева И.А.

Предписание вручено:

«17» 03 2014 г. *Ad* *Земляков С.А.*