



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» апреля 2014г.
(дата составления акта)
10 часов 00 минут
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ,
органом государственного контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 257/14-А

по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Димитрова дом 1.
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Руководителя Республиканской службы государственной жилищной инспекции (РС ГЖИ) Павлюка Н.В. от 03.04.2014г. № 257-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 «ЖУ-1».

(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: документарная

16.04.2014 с 10.00 до 10.30 продолжительность 30 мин.

17.04.2014 с 09.00 до 10.00 продолжительность 01 час 00 мин..

Общая продолжительность проверки 01 час 30 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) 04.04.2014 г. Доржиев С.В.

(фамилии, имена, 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 фамилия, имена, отчества (в случае если имеются), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций)

При проведении проверки присутствовали: Юршишев С.В.

ООО «ЖУ-1» Доржиев С.В. Доржиев С.В.
(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 председателя Совета дома 1 по ул. Димитрова г.
Улан-Удэ от 24.03.2014 №003-000275/14-00, распоряжения руководителя
Республиканской службы государственной жилищной инспекции Павлюка

Н.В. от 03.04.2014 № 257-р проведена документарная проверка в отношении ООО «ДУ-1».

В ходе проведения документарной проверки установлено:

Согласно протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома № 1 по ул. Димитрова от 28.12.2007 управление домом осуществляет ООО «ЖУ-1».

Собственниками помещений МКД 14.02.2014 проведено общее собрание (протокол № 6), на котором рассмотрен новый проект договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предложенный ООО «ЖУ-1». Принято решение предложенный проект договора отклонить, разработать проект договора самостоятельно и обсудить его с управляющей компанией. Согласно информации заявителя новый проект договора разработан и направлен ООО «ЖУ-1» 20.02.2014, на что 20.03.2014 ООО «ЖУ-1» представил свой проект договора, аналогичный предложенному ранее.

Исходя из ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации в функции управляющей компании входит: оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг. Согласно договору управления ООО «ЖУ-1» как управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (пункт 2.1).

Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме раскрывается в п. 11 постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 посредством перечисления отдельных работ и услуг. Перечень работ и услуг формируется в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Приложением 2 к договору утвержден состав общего имущества многоквартирного дома, содержанием и текущим ремонтом которого управляющая организации занимается, который не отражает действительные характеристика многоквартирного дома. Многоквартирный дом, оснащен различными общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов, при этом в договоре не указаны технические характеристики ОДПУ, очередной поверочный срок, порядок проведения поверки, технического осмотра, замены, снятия показаний и передачи их для расчета и т.д.

Договор не предусматривает содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества (детская площадка с малыми архитектурными формами).

В представленном на проверку договоре приложением 3 утвержден перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, не содержащий стоимость услуг (работ) на 1 кв.м., Приложением 4 утвержден перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, который также не содержит их стоимости. В договоре не предусмотрен обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества. Пунктом 2.6 договора установлено, что капитальный и текущий ремонт общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений или по решению Совета многоквартирного дома. Хотя, исходя из смысла ст. 162 ЖК РФ, постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, текущий ремонт производится при обеспечении надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома. Договором предусмотрена плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере 15,28 рублей, хотя услуги по текущему ремонту не договором не предусмотрены.

Договор управления многоквартирным домом является срочным. По общему правилу в соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ он заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Срок действия договора с учетом указанных ограничений устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Представленный на проверку договор не содержит обязательств управляющей организации по передаче технической документации в случае расторжения договора.

Единственное требование, предъявляемое законом к размеру платы за содержание и ремонт, установлено в ч. 1 ст. 156 ЖК РФ - он должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Пунктом 4.5. договора установлено, что «размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ (Республиканской службы по тарифам РБ) и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления», хотя, исходя из норм ст. 157 Жилищного Кодекса РФ, нормативы потребления коммунальных ресурсов устанавливаются Республиканской службой по тарифам РБ.

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 03.04.2014 № 257-р;
2. Обращение _____, председателя Совета МКД № 1 по ул. Димитрова г. Улан-Удэ от 24.03.2014 № 003-000275/14-00;
3. Проект договора управления, предложенный ООО «ЖУ-1»;
4. Протокол общего собрания от 14.02.2014 № 6 о рассмотрении договора управления;
5. Устав ООО «ЖУ-1»;
6. Свидетельство о нахождении в СРО;
7. Протокол от 28.12.2007 б/н о выборе способа управления;
8. Технический паспорт МКД;
9. Банковские реквизиты ООО «ЖУ-1»;
10. Приказ от 27.11.2007 №1-к;
11. Свидетельство о постановке на налоговый учет;
12. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
13. Доверенность от 10.04.2014;
14. Письмо ООО «ЖУ-1» от 10.04.2014 № 221;
- 15.

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):

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

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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