



**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)

« 15 » апреля 2014г.  
в 16 час. 30 мин.  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**

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

№ 223/14-А

«15» апреля 2014г. по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Яковлева, 17  
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения заместителя руководителя Республиканской службы  
государственной жилищной инспекции Павлюка Н.В. от 19.03.2014г. № 223-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: ТСЖ «Як-17»

Продолжительность проверки: с 01.04.2014г. - документарная (4 часа), 02.04.2014г с  
15.00ч. до 17.00ч. - выездная (2 часа), 03-15.04.2014 - документарная (8 часов),  
всего - 14 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) Индж

Казанцева Т.Ч  
(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

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

председатель ТСЖ «Як-17» Казанцева Татьяна Игнатьевна

(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:**

Паспортные данные жилого дома:

№ п/п	Адрес	Год построй ки	Кол-во подъез дов	Этаж ность	Полезная пло щадь зда ния	Материалы конструкций				
						фундамент	стены	перего родки	Перекры тия	кровля
1.	ул. Яковл ева, 17	1984	6	5	6156	Сборные ж/б блоки	Перлит обетон ые панели	Кирпи чные гипсор еечные	железоб етонные	Шиферн ая с водосто чными трубами



По обращению жителей многоквартирного дома № 17 по ул.Яковлева г.Улан-Удэ (вх.№003-000227/14-00 от 11.03.2014) о предоставлении Товариществом собственников жилья «Як-17» жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества, проведена внеплановая проверка в результате которой установлено следующее.

Управление многоквартирным жилым домом (МКД) № 17 по ул.Яковлева г.Улан-Удэ осуществляет ТСЖ «Як-17», действующее на основании:

Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений в форме заочного голосования, протокол №10 от 29.11.2011г.;

протокола общего собрания собственников помещений (заочного) № 10 от 29.11.2011г.;

договоров на содержание и текущий ремонт МКД.

В соответствии с разделом 2 Устава основными целями ТСЖ являются: управление общим имуществом в МКД; обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; обеспечение эксплуатации общего имущества собственников помещений, заключение в интересах собственников помещений договоров управления МКД или договоров на выполнение и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД; организации проведения капитального ремонта при принятии соответствующего решения; и др.

Согласно п.2.1 договоров на содержание и текущий ремонт МКД ТСЖ обязуется: принять полномочия по управлению МКД, в т.ч. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений; предоставлять собственнику коммунальные и другие услуги на основании заключенных договоров с поставщиками коммунальных ресурсов и др.

ТСЖ не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями. В ОАО «ТГК-14» направлен проект договора, исх. №10 от 12.03.2014. В ОАО «МРСК Сибири» направлен проект Соглашения, исх.№90 от 29.07.2013; В ООО «БКС» направлено письмо о заключении договора ресурсоснабжения без приложения проекта договора, исх.№89 от 26.07.2013.

В период проверки ТСЖ «Як-17» представлен финансовый отчет по расходованию денежных средств, оплаченных собственниками помещений в МКД, за 2013г. Данный отчет не утвержден общим собранием собственников.

Представлены: акт допуска в эксплуатацию общедомового прибора учета электроэнергии от 12.03.2013г. № ш-137; акт повторного допуска в эксплуатацию общедомового прибора учета тепловой энергии от 17.10.2011г. № 02-00578; акт опрессовки внутридомовой системы отопления от 16.08.2013;

Задолженность собственников помещений по оплате за жилищные и коммунальные услуги на 23.09.2013 составляла 546 023 руб.

Санитарное состояние придомовой территория удовлетворительное, МАФ имеются; санитарное состояние помещений для сборников мусоропровода удовлетворительное; техническое состояние сборных вентиляционных шахт удовлетворительное; трубопроводы инженерного оборудования течей не имеют, запорная арматура на стояках трубопроводов имеется;

В платежных документах не полностью заполняются разделы: показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (за текущий и предыдущий расчетные периоды), отсутствует раздел 6 «Расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа».

Общее собрание членов товарищества собственников жилья утвердило план работы на 2014г., не утвердило отчет за 2013г. (принято решение выставить отчет на голосование после проверки ревизионной комиссии).

Плата за отопление начисляется собственникам помещений из расчета 33, 43 руб. за 1 кв.м., по истечении года производится корректировка оплаты. Данная корректировка произведена за 2011-2012гг. (экономия).

Контрольно-счетной палатой проведена проверка правомерности расхода бюджетных средств, выделенных ООО «Як-17» на мероприятия по наказам избирателей (устройство детской площадки в 2013г.) в результате которой расхождений фактического выполнения работ с актами КС-2 не установлено (акт№ 132 от 16.12.2013г.). На проведение работ выделено 500 000 руб., израсходовано около 581 000руб.



Дополнительные средства выделены из резервного фонда ТСЖ «Як-17». Резервный фонд сформирован за счет экономии по оплате за теплоснабжение.

В результате обследования 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.3.2.2. не обеспечено требуемое санитарное состояние лестничных клеток (загрязненность побелочного и окрасочного слоев стен подъездов)	ТСЖ «Як-17»
2	п.4.7.1 – ветхое состояние заполнений окон подъездов (загрязненность стекол, заполнения окон собрано из отдельных отрезков стёкол)	ТСЖ «Як-17»
3	п.4.1.4 – отсутствие продухов в помещениях подвала	ТСЖ «Як-17»
	п.5.6.2: – частичное отсутствие замков на дверцах поэтажных ниш с индивидуальными приборами учета (ИПУ) электроэнергии и частичное отсутствие стекол на отверстиях под снятие показаний ИПУ; – наличие многочисленных скруток электропроводов в помещениях подвала, отсутствие крышек сборных электромонтажных ниш, провисание эл.проводки; – открыто ВРУ в помещении подвала	
4	п.4.6.1.25. - слуховые окна помещений чердака не оборудованы жалюзийными решетками	ТСЖ «Як-17»
5	п.4.6.1.1 – не обеспечена защита от увлажнения конструкций от протечек кровли (наличие частичной неисправности шиферного покрытия, частичной не герметичности с шиферным покрытием выступающих за кровлю конструкций); – частичная захламенность чердачных помещений	ТСЖ «Як-17»
6	п.3.4.1- загрязненность стен помещений подвала, частичная захламенность помещений ( в т.ч. после пожара)	ТСЖ «Як-17»
7	п.4.2.1.1 – частичное разрушение и загрязнение облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада (у оконных проемов, у стыков панелей, у водосточных труб)	ТСЖ «Як-17»
8	п.4.2.1.11. - отметы водосточных труб установлены выше уровня тротуаров на 100 – 150 см. (норма - 20 - 40 см.)	ТСЖ «Як-17»
Жилищного кодекса РФ		
9	ч.2,3 ст.162 - Договор на содержание и текущий ремонт МКД, заключаемый с собственниками помещений, не является договором управления и не содержит условия предоставления коммунальных услуг, не определяет исполнителя коммунальных услуг. В договоре не указаны: 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; 2) порядок изменения такого перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет ТСЖ; 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.	ТСЖ «Як-17»
10	п.11 ст.162 - в течение первого квартала 2014 года не представлен собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.	ТСЖ «Як-17»
«Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354		
11	п.9. - а) в договоре на содержание и текущий ремонт МКД, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме с ТСЖ «Як-17», выбранной в установленном жилищным	ТСЖ «Як-17»



	законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, не определены условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.	
12	пп. 67, 71 - Плата за коммунальные услуги вносится на основании <u>платежных документов</u> , представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом - <u>форма платежных документов для потребителей не соответствует утвержденной форме (Приказ Минрегиона РФ от 19.09.2011 N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа...")</u> . Отсутствуют показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (за текущий и предыдущий расчетные периоды), отсутствует раздел 6 «Расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа».	ТСЖ «Як-17»

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)

Материалы проверки:

1. Обращение.
2. Распоряжение РС ГЖИ;
3. Уведомление;
4. Устав ТСЖ;
5. Технический паспорт МКД
6. Протокол общего собрания;
7. Договор на содержание и текущий ремонт;
8. Платежные документы;
9. Выкопировки из журнала заявок;
10. Письма в РСО;
11. Смета доходов и расходов на 2013, 2014г.
12. Акты приемки ОДПУ;
13. Финансовые отчеты за 2012-13гг.
14. Письмо ОАО «ТГК-14» от 17.01.2014 № 07-00065
15. Расчеты общедомовых нужд по МКД и отоплению за 2013-14гг.

Подпись лиц, проводивших проверку:  
Заместитель начальника отдела по обращению граждан Республиканской службы государственной жилищной инспекции



\_\_\_\_\_ (подпись)

Козыкина В.В.  
(ФИО)

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

Председатель правления ТСЖ «Як-17»  
Тарханов Тимур Шаматович  
ТШ

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется) должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя)

«15» апреля 2014г. \_\_\_\_\_ (подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

\_\_\_\_\_ (подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)