



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

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

« 06 » мая 2014г.

16 часов 00 минут  
(время составления акта)

### АКТ ПРОВЕРКИ

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

№ 263/14-А

« 24 » апреля 2014г. по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, пр. Строителей 52, кв.  
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Республиканской службы государственной жилищной инспекции от 16.04.2014 г. № 263-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 «Паритет Плюс»

(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: 24.04.2014 г. с 16 час 00 мин до 17 час 00 мин - 1 час 00 мин; 06.05.2014 г. - с 15 час 00 мин до 16 час 00 мин - 1 час 00 мин; общая продолжительность проверки 2 час 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, заверенной должностным лицом, проводившим проверку **ознакомлен:** (заполняется при проведении выездной проверки) 16.04.2014

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

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки: \_\_\_\_\_

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

Лицо(а), проводившие проверку Басанова Я.Ю. – главный специалист отдела жилищного надзора 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: юрист Мадагаев Эдуард Федорович (по доверенности от 21.04.2014г № 012/14

(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 проведения проверки установлено:

Паспортные данные жилого дома:

Адрес	Год	Кол-	Полезна	Этажн	Материалы конструкций
-------	-----	------	---------	-------	-----------------------

	постройки	воподъездов	площадь здания	этажность	фундамент	стены	перегородки	перекрытие	кровля
Пр.Строителей, д.52	1982	6	6191,7	5	сборные ж/б блоки	перлитобетонные панели	гипсоременные	железобетонные	шифровая

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Улан-Удэ пр.Строителей д.52, осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Паритет плюс» (далее – ООО «Паритет плюс»), действующее на основании Устава от 01.01.2010г.. Договорами управления многоквартирным домом, заключенными с жильцами (далее – договор).

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 «Паритет плюс» 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.

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. № 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.

В п.1.2 договора утвержден состав общего имущества многоквартирного дома, содержанием и текущим ремонтом которого управляющая организация занимается. Несмотря на то, что каждый дом уникален, поскольку имеет различные конструктивные и планировочные характеристики, степень износа, состав общего имущества в договорах один и тот же, не отражает действительные характеристики многоквартирного дома. Многоквартирный дом по адресу: пр.Строителей, д.52 оснащен различными приборами учета коммунальных ресурсов, при этом ни в одном из представленных договоров приборы учета не введены в состав общего имущества, не указаны их характеристики, 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).

По смыслу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая компания должна предоставлять коммунальные услуги. Содержание функции организации управления предполагает заключение управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, договоров на текущее обслуживание общего имущества многоквартирного дома, на производство капитального ремонта и т.д. Договоры ресурсоснабжения не заключены, функции управления не выполняются, тем не менее, перерасчет за не оказываемые услуги управления не производится.

Исходя из норм ст. 154 Жилищного Кодекса цена договора управления многоквартирным домом складывается из двух основных составляющих: 1) плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плата за коммунальные услуги. Взнос на капитальный ремонт предусматривается отдельно. Таким образом, в соответствии с данным подходом цена договора управления многоквартирным домом включает три составляющие: плату за услуги и работы по управлению (вознаграждение

управляющему); плату за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; плату за коммунальные услуги.

Приложением №1 и №2 к договору утверждается перечень предоставляемых коммунальных услуг без их стоимости. Невозможно производить перерасчет за не оказываемые услуги, так как их стоимость не определена.

В соответствии с ч. 7 ст. 156 и ст. 162 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, которые выбрали способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме не менее чем на один год с учетом предложений управляющей организации, исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в договорах управления многоквартирным домом. При этом в соответствии с п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

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.


Согласно ст. 166 Жилищного Кодекса РФ установлено, что размер минимального взноса на капитальный ремонт, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Так, постановлением Правительства РБ от 11.02.2014 N 43 на 2014 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Бурятия установлен в размере, равном федеральному стандарту стоимости капитального ремонта жилого помещения по Республике Бурятия - 7,7 рублей на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

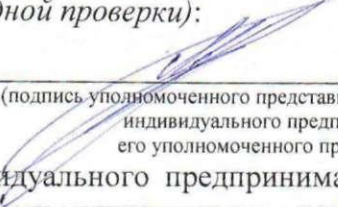
*выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами: «Жилищный кодекс РФ», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354:*

№	Характеристика нарушений	Организация допустившая нарушение
1.	договоры управления, содержания и ремонта общего имущества МКД не соответствуют ст. 162 ЖК РФ (не указан состав общего имущества МКД).	ООО «Паритет Плюс»
2.	ст. 161 ЖК РФ - Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества не соответствует «Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД» утв. Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.	ООО «Паритет Плюс»


(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

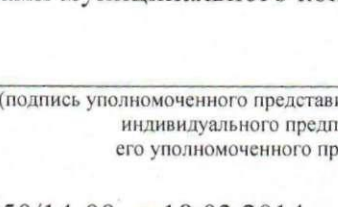
Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

  
\_\_\_\_\_  
(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:

1. Заявление гр. вх.№003-000250/14-00 от 18.03.2014г.;
2. Распоряжение РС ГЖИ от 16.04.2014г. № 263-р;
3. Доверенность № 012/14г.;
4. Выкопировка из Устава ООО «Паритет Плюс»;
5. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
6. Договор управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения от апреля 2009г.
7. Реквизиты ООО «Паритет Плюс»
8. Технический паспорт на жилой дом по пр.Строителей, д.52.
9. Протокол №1 Общего собрания собственников от 26.12.2008г.
10. Решение о продлении полномочий единоличного исполнительного органа директора ООО «Паритет плюс»
11. Приказ о назначении директора от 18.08.2008г.

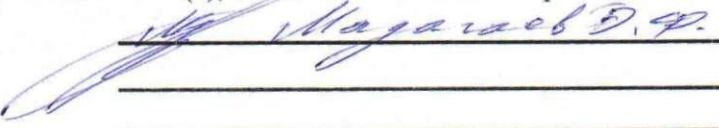
Подпись лиц, проводивших проверку:

Главный специалист отдела жилищного надзора  
Республиканской службы  
государственной жилищной инспекции

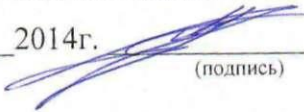


  
\_\_\_\_\_  
(ФИО)

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)

« 6 » 05 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 «06» мая 2014г.

г. Улан-Удэ

**Район: Октябрьский**

**ПРЕДПИСАНИЕ № 263/14-П**

**Выдано:** ООО «Паритет Плюс», 670042, г. Улан-Удэ, юр.адрес: пр.Строителей, д. 36, фактический адрес: пр.Строителей, д.46, тел./факс. (8-301-2) 46-75-73, 45-66-67; банковские реквизиты: ИНН 0323342001, КПП 032301001, р/с 40702810600030002531 Новосибирский филиал ОАО «Росгосстрах Банк» г.Новосибирск, БИК 045004794, к/с 30101810800000000794

**По результатам проведения мероприятия по контролю** на основании Акта проверки от 06 мая 2014г. № 263/14-А

**По адресу:** г.Улан-Удэ, пр.Строителей, д.52, кв.

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами: «Жилищный кодекс РФ», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354:

№	Характеристика нарушений	срок устранения нарушения*
1.	договоры управления, содержания и ремонта общего имущества МКД не соответствуют ст. 162 ЖК РФ (не указан состав общего имущества МКД).	До 01.08.2014г.
2.	ст. 161 ЖК РФ - Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества не соответствует «Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД» утв. Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.	До 01.08.2014г.

\* - 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 46-10-32, до истечения сроков устранения нарушений.

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

**Предписание выдал:**

Главный специалист  
отдела жилищного надзора РС ГЖИ



Я.Ю.Басанова

**Предписание вручено:**

« 6 » мая 2014 г.

(Магмаев)