



Гүрэнэйбарилгын  
ба гэрбайрынхиалтын  
уласайалбан

Республиканская служба  
государственного строительного и  
жилищного надзора

Красноармейская ул., д. 35, г. Улан-Удэ, Республика Бурятия, 670034, тел. (301-2) 46-20-22, факс. (301-2) 44-01-24  
<http://egov-buryatia.ru/gosstroyнадзор>; E-mail: [info@rsgsn.govrb.ru](mailto:info@rsgsn.govrb.ru)

г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 35

(место составления акта)

12 мая 2017 г.

(дата составления акта)

11 часов 00 минут

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ,  
органом государственного контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя  
090/17-А

по адресу: Республика Бурятия, ул. Красноармейская, 35  
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. от 07 апреля 2017г. №090-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 «Джидинская управляющая компания»

(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 12.04.2017 с 13.00 до 16.30 продолжительность 04 час 30 мин.

Документарная 21.04.2017 с 09.00 до 10.00 продолжительность 1 час 00 мин.

Общая продолжительность проверки 05 часа 30 мин.

Акт составлен: Республиканской службой государственного строительного и жилищного надзора

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки, ознакомлен: (заполняется при проведении выездной проверки) \_\_\_\_\_

(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: Балданова Гармасу Гомбоевна – консультант отдела по жилищному надзору

(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 выездной проверки присутствовали: директор ООО «Джук» Григорьев

(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)

По коллективному обращению жителей проживающих по адресу: Республика Бурятия, Джидинский район, с. Петропавловка, ул. Свердлова, дом 24 от 04.04.2017г. № П-74/0497/17 проведена выездная проверка в отношении ООО «Джук» в части нарушения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. №354.



**В ходе проведения выездной проверки 12.04.2017г. с 13 ч. 00мин. до 16 ч.30 мин. по адресу: Республика Бурятия, Джидинский район, с. Петропавловка, ул. Свердлова, дом 24:**

Управляющей организацией является ООО «Джук», ИНН0304011036, ОГРН 1160327054172, действует на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности от 01.06.2016 г. №003 000177 и Устава, утвержденного Решением общего собрания учредителей (протокол №1 от 17.03.2016 г.).

Директор ООО «Джук» имеет квалификационный аттестат №003 000349 от 05.04.2016 г.

Организация зарегистрирована 23.03.2016 г. регистратором МРИ ФНС №9 по Республике Бурятия. Основным видом деятельности является «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Местонахождение ООО «Джук»: Республика Бурятия, Джидинский район, с. Петропавловка, ул. Свердлова, д.49,

С 27 сентября по 26 ноября 2016 года состоялось общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома: РБ, Джидинский район, с. Петропавловка, ул. Свердлова, дом 24 (Протокол №1 от 26.11.17). Форма проведения общего собрания: очно-заочное голосование.

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания
2. Выбор счетной комиссии
3. Утверждение порядка распределения голосов собственников
4. Утверждение порядка подсчета голосов и оформления протокола общего собрания
5. Утверждение места хранения протокола общего собрания
6. Утверждение способа уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решениях.
7. Об итогах конкурса по отбору управляющей организации. Заключение договора управления
8. О подготовке к отопительному сезону 2016-2017 гг.
9. Принять решение о внесении ежемесячной платы за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение непосредственно в ООО «Рост-инвест» (отопление, водоснабжение), МУП ЖКХ «Сервис» (водоотведение), ОАО «Читаэнергообит» (эл/снабжение) с 01.10.2016 г. по платежным документам, выставляемым указанной РСО в период до 01 числа месяца, следующего за расчетным, если иное не указано в договоре управления.
10. Утвердить следующий порядок расчетов за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды: в случае, если многоквартирный дом оборудован ОДПУ какого-либо коммунального ресурса, направлять плату за потребление данного коммунального ресурса на общедомовые нужды на расчетный счет исполнителя коммунальных услуг направлять указанную плату на расчетные счета РСО ежемесячно в объеме произведенной оплаты за период (календарный месяц)
11. Избрание Совета МКД и Председателя Совета
12. Возложение обязанности подписания договора управления и оформления земельного участка на председателя Совета МКД:
  - а) в МКД имеются 19 собственников, владеющих 1220,66 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100% голосов
  - б) в собрании приняли участие 14 собственников и их представителей, владеющих 959,01 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме
  - в) собственники, принявшие участие в собрании своими голосами представляют 78,6 % от общего числа голосов собственников в доме, что подтверждает правомочность дальнейшего проведения общего собрания по объявленной повестке дня, кворум для проведения общего собрания имеется;
  - г) общее собрание объявляется открытым;
  - д) голосование проводится путем передачи в счетную комиссию заполненных решений собственников помещений, участвовавших в очном обсуждении, а также собственников помещений, не участвовавших в очном обсуждении, но представивших заполненные решения в установленный срок.



*По вопросу №7 повестки дня: «Об итогах конкурса по отбору управляющей организации. Заключение договора управления»*

Предложено: Заключение договора управления (Приложение к ОСС) и утвердить дополнительное соглашение №1 от 27.09.2016 г. к договору управления многоквартирным домом №24. (приложение №2 к ОСС). Утвердить действие настоящего соглашения с 27.09.2016 г. с оплатой за Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру площади помещения, принадлежащего собственнику помещения согласно ст.249, 289 Гражданского Кодекса РФ и ст.ст. 37, 39 Жилищного Кодекса Российской Федерации и составляет 20 (двадцать) рублей за 1 кв. м.

Итоги голосования составили 78,6 % «за», против 0%, воздержался 0%.

Количество розданных бланков решений 18 шт, что составляет 100% от общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 14 шт, что составляет 78,6% от общего числа голосов собственников помещений, из них:

Признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 14 шт, что составляет 78,6% от общего числа голосов собственников помещений;

Признаны недействительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня «0» шт, что составляет 0% от общего числа голосов собственников помещений.

Принято решение: Заключение договора управления (приложение №1 к ОСС) и утвердить дополнительное соглашение №1 от 27.09.2016 г. к договору управления МКД №24, по ул. Свердлова (приложение №2 к ОСС). Утвердить действие настоящего соглашения с 27.09.2016 г. с оплатой за Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику помещения согласно ст.ст.249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст 37,39 Жилищного Кодекса РФ и составляет 20(двадцать) рублей за 1 кв. м.

Форма проведения общего собрания: очно-заочное голосование

Дата проведения собрания: с 27.09.2016 г. по 26.11.2016 г.

Место проведения очного обсуждения: с. Петропавловка, ул. Свердлова, 24

Время открытия очного обсуждения: 18 часов 00 минут

Время закрытия очного обсуждения: 19 часов 00 минут

Дата окончания приема заполненных решений: 20.11.2016 г.

Время окончания приема заполненных решений собственников: 18 часов 00 минут

Место приема заполненных решений собственников: с. Петропавловка, ул. Свердлова,

49/10

Дата составления протокола: 26.11.2016 г.

Председатель общего собрания:

Секретарь общего собрания:

Инициатор собрания: Общество с ограниченной ответственностью «Джидинская управляющая компания»

Приглашенные лица: Глава МО СП «Петропавловское» Медведев заместитель  
руководителя Администрации МО СП «Петропавловское» Сбродов

Кворум согласно статье 117 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) (далее – Жилищный Кодекс) соблюден, в голосовании приняло участие 78,6% собственников помещений МКД.

Приложением к протоколу №1 от 26.11.2016 года является договор управления МКД, приложением №2 дополнительное соглашение к договору управления многоквартирного жилого дома.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества включает в себя следующие виды работ:



**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания ненесущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома ( в том числе, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, проверка кровли на отсутствие протечек):**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен.
3. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в много квартирных домах
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме.

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:**

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме.
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома
3. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч. откачке жидких бытовых отходов.
4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

Котельная, от которой осуществляется теплоснабжение дома по ул. Свердлова, 24, с. Петропавловка Джидинского района является муниципальной собственностью и находится в аренде у ООО «Рост-инвест» на основании договора аренды объектов теплоснабжения МО СП «Петропавловское» от 21.07.2014 г.



Произведены осмотр и замеры температуры на подаче тепловой энергии в котельной ООО «Рост-инвест». По представленному температурному графику регулирования отпуска тепловой энергии при температуре наружного воздуха 0оС показатель Т1 должен соответствовать +38оС, показатель Т2- +30оС.

В период проведения проверки 12.04.2017 г. температура наружного воздуха при замере контактными цифровым термометром ТК-5,06 составила +18оС.

При замере показателей тепловой энергии контактными цифровым термометром ТК-5,06, свидетельство о поверке №3244/5 от 24.10.2016 г. составили

На подающем трубопроводе Т1- 55,1оС;

На обратном трубопроводе Т2- 44,9оС

Давление на манометрах, установленных на подающей и обратной трубопроводах составили:  
на подаче Р1-4,6 кгс/см<sup>2</sup>;

на обратном трубопроводе Р2- 2,2кгс/см<sup>2</sup>.

Показатели теплоснабжения в котельной соответствуют нормативным показателям и температурному графику.

В многоквартирном доме по адресу: Республика Бурятия, Джидинский район, с. Петропавловка, ул. Свердлова, дом 24 были выборочно произведены замеры температуры внутреннего воздуха в следующих квартирах:

Температура внутреннего воздуха:

В жилой комнате (зале) - +24оС;

В жилой комнате - +23оС.

Температура внутреннего воздуха:

В кухне -+22,9оС;

В жилой комнате (зале) - +23оС;

В жилой комнате - +24оС.

Температура внутреннего воздуха:

В кухне -+24оС;

В жилой комнате (зале) - +23,6оС;

Температура внутреннего воздуха:

В кухне -+24,9оС;

В жилой комнате (зале) - +23,6оС;

В жилой комнате (зале) - +23,0оС;

Температура внутреннего воздуха:

В кухне -+22,8оС;

В жилой комнате (зале) - +22,8оС;

При замере температуры подающего трубопровода отопления на вводе в дом температура на подаче составила – +41,7 оС, на обратном трубопроводе – +38,0оС

**Таким образом, выявлено, что показатели коммунальных услуг по теплоснабжению в период проведения выездной проверки соответствуют нормативным.**

Дом управляется Управляющей компанией ООО«ДЖУК» с ноября 2016 года, по итогам конкурса по отбору управляющей компании.

Дом стал управляться ООО «ДЖУК» в ноябре 2016 года, когда уже был начат отопительный сезон.

В ноябре 2016 г. ООО «ДЖУК» произвел промывку системы отопления дома, это не улучшило показатели коммунальных услуг по теплоснабжению дома.

Вина управляющей компании в предоставлении некачественной услуги, и в несоответствии внутренней температуры воздуха в жилых помещениях нормативным показателям не усматривается.



Управляющей компанией представлены акты о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по отоплению дома по ул. Свердлова, дом 24 и заявления собственников о низкой температуре в жилых помещениях в которых жалуются на низкую температуру воздуха в жилых помещениях +6оС, датируемые с 2009 года по настоящее время.

При визуальном осмотре системы отопления в доме обнаружено, что система отопления в доме разрегулирована, нарушены гидравлика и циркуляция. Необходимо обратиться в специализированные организации для выполнения гидравлического расчета и выполнения проекта реконструкции системы отопления с более эффективной схемой отопления для улучшения параметров отопления.

Собственникам жилых помещений необходимо принять решение на общем собрании о капитальном ремонте системы отопления за счет собственных средств или обратиться в Фонд капитального ремонта Республики Бурятия.

18.04.2017 г. №П-74/0497/17 Госстройжилнадзором направлено письмо в Прокуратуру Джидинского района, МО «СП Петропавловское», Администрацию МО «Джидинский район» о принятии мер по улучшению работы центральной котельной с. Петропавловка Джидинского района.

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. Обращение от 04.04.2017 г. №вх.П-74/0497/17;
2. Распоряжение Госстройжилнадзора от 07.04.2017г. № 090-р.;
3. Акт осмотра и замеров температуры теплоносителя и давления в котельной от 12.04.2017 г.;
4. Устав ООО «ООО ДЖУК»;
5. Акты замера температуры воздуха в жилых помещениях от 12.04.2017г.
6. Акт замера температуры на тепловом вводе дома по ул. Свердлова, 24, с. Петропавловка, Джидинского района
7. Письмо от 11.04.2017 П-74/0526/17 из Прокуратуры Джидинского района
8. Письмо в Администрацию МО «Джидинский район, МО СП «Петропавловское» от 18.04.2017 г.

**Подпись лица, проводившего проверку:**

Консультант отдела  
по жилищному надзору



/Г.Г. Балданова/

(подпись) (фамилия, инициалы)

**Подпись лиц (а), участвовавших в проверке:**

Лицо (законный представитель, уполномоченный представитель), в отношении которого проводится проверка

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

“12” 05 2017 г. (подпись)

Акт со всеми приложениями получил(а):

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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