

Гүрэнэй барилгын
ба гэр байрын хиналтын
уласай албан

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

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

(место составления акта)

«19» мая 2017 года

11 часов 00 минут

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 019-п

По адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 35

(место проведения проверки)

На основании: Приказа Руководителя Республиканской службы государственного
строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. о проведении внеплановой
документарной проверки по лицензионному контролю от 25 апреля 2017 года № 019-п.

(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 приказа о проведении
проверки)

была проведена проверка в отношении: Общества с ограниченной ответственностью
"Дом", ОГРН 1110327012531, ИНН 0309991050.

(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:

17.05.2017 г. с 15.00 до 17.00 часов продолжительность 02 часа 00 минут;

19.05.2017 г. с 10.00 до 11.00 продолжительность 01 час 00 минут;

Общая продолжительность проверки 03 часа 00 минут.

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, заверенной должностным лицом,
проводившим проверку ознакомлен(а): (заполняется при проведении выездной проверки)

Татьяна Викторовна Шенякина
(фамилия, имя, отчество (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)

Вид проверки: внеплановая

(плановая/внеплановая)

Форма проверки: документарная

(документарная/выездная)

Лицо (а), проводившее проверку: Тодоренко Т.И. – Ведущий инженер отдела
лицензирования и лицензионного контроля Госстройжилнадзора.

(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)

(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 обращению гр. _____ от 14.04.2017 г. №П-74/0548/17 о нарушении законодательства о не заключении договоров ресурсоснабжения, организацией осуществляющей управление многоквартирными домами, на основании приказа руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. от 25.04.2017 года № 019-п, Ведущим инженером отдела лицензирования и лицензионного контроля Тодоренко Т.И., проведена внеплановая документарная проверка по лицензионному контролю в отношении ООО "Дом".

На момент проведения проверки представлены копии документов:

1. Копия договора управления многоквартирным домом от 26.06.2015 г. Республика Бурятия, Кабанский район, г.Бабушкин, ул.Комсомольская, д. 37;
2. Копии договоров управления многоквартирным домом
3. Копия протокола общего собрания собственников помещений МКД от 26.06.2015 г. Республика Бурятия, Кабанский район, г.Бабушкин, ул.Комсомольская, д. 37;
4. Копия протокола общего собрания собственников помещений МКД от 15.01.2014 г. Республика Бурятия, Кабанский район, г.Бабушкин, ул.Комсомольская, д. 37;
5. Копия устава ООО «Дом»;
6. Копии правоустанавливающих документов юридического лица (свидетельство о регистрации юридического лица, банковские реквизиты; квалификационный аттестат лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД от 08.06.2015 г; свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ; свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения; Приказ о назначении на должность Генерального Директора ООО «Дом»);
7. Иные документы, предоставленные при проверке.

В ходе проведения внеплановой документарной проверки установлено:

Управляющая организация ООО"Дом" (ИНН 0309991050) имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №003 000097 от 08.06.2015 г.

Согласно, реестру лицензий Республики Бурятия по состоянию на 19.05.2017 г. ООО "Дом" осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресам на основании договоров управления:

003 000097	0309991050	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	16
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Советская	2
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	27
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	43
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	46
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	50
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	37
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Октябрьская	2/1

//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Красноармейская	1
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Красноармейская	3
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	3 Интернационала	22
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	3 Интернационала	49
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	3 Интернационала	51
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	3 Интернационала	53
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	3 Интернационала	53/1
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Комсомольская	35/3
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Федотова	3
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Ленина	2
//-//	//-//	Республика Бурятия	Кабанский	г.Бабушкин	Кяхтинская	4

Согласно статье 161 Жилищного кодекса управление многоквартирным домом должно обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (часть 1); способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3); управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 Жилищного Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (часть 12).

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Согласно пункту 9 Правил условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

Как следует из пункта 13 Правил, предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Согласно пункту 14 Правил, управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом.

В письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 03.05.2007 N 8326-PM/07 разъяснено, что при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом управляющей организацией последняя на основании подпунктов 2, 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса должна заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных

ресурсов, предоставление которых возможно, исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 5 Постановления N 124 исполнитель в лице управляющей организации не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом, но не ранее 10 рабочих дней со дня принятия решения о выборе управляющей организации направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения.

Согласно пункту 7 Постановления N 124 документами, подтверждающими наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, являются для управляющей организации: если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией, и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, которая обращается с заявкой (офертой), а также договор управления многоквартирным домом (если таковой заключен).

Таким образом, общество на основании указанных норм права обязано заключать договоры ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений.

С момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управления управляющей организацией, собственник не может самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающей организацией.

Управляющая организация автоматически становится исполнителем коммунальных услуг и обязана заключить договоры на приобретение всего объема коммунальных ресурсов до ввода в дом (до границы ответственности управляющих организаций).

Заключение управляющей организацией соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией обусловлено именно наличием у нее цели оказания собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги в соответствии с договором управления.

Согласно пункту 27 Постановления N 124, в случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или общим собранием членов товарищества или кооператива принято решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, в договоре ресурсоснабжения предусматриваются:

а) порядок, сроки и форма представления ресурсоснабжающей организацией исполнителю информации о поступившем от потребителей размере платы за коммунальную услугу и о задолженности исполнителя по оплате коммунального ресурса отдельно по платежам потребителей и по платежам за коммунальную услугу соответствующего вида, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме;

б) условие о том, что при осуществлении сверки расчетов отдельно указываются начисления, размеры платежей и задолженности исполнителя в части внесения платы за коммунальную услугу соответствующего вида, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме, и в части внесения платы за соответствующую коммунальную услугу потребителями на 1-е число месяца, следующего за расчетным периодом;

в) порядок взаимодействия ресурсоснабжающей организации и исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги потребителям, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательства по оплате

коммунальной услуги, соответствующий требованиям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) ответственность исполнителя за невыполнение законных требований ресурсоснабжающей организации по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги потребителю, имеющему задолженность по ее оплате (при наличии технической возможности для выполнения указанных требований), в том числе в виде возмещения исполнителем ресурсоснабжающей организации убытков, понесенных ею в результате невыполнения исполнителем указанных требований, а также порядок применения такой ответственности;

д) обязанность исполнителя предусматривать в договорах с потребителями согласованный с ресурсоснабжающей организацией порядок внесения потребителями платы за коммунальную услугу непосредственно ресурсоснабжающей организации.

Таким образом, принятие решения собственниками жилых помещений вносить плату за потребленные коммунальные ресурсы напрямую ресурсоснабжающим организациям не снимает с общества, как исполнителя коммунальных услуг, обязанности по заключению договоров ресурсоснабжения.

Собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги (кроме потребляемых на общедомовые нужды) непосредственно ресурсоснабжающим организациям при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, и при условии, что решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Закрепление решением этого общего собрания порядка внесения платы за коммунальные услуги означает установление нового способа исполнения обязательств потребителями коммунальных услуг перед исполнителем в лице управляющей организации.

Согласно пункту 14 Постановления N124 представление исполнителем документов, предусмотренных пунктами 6 и 7 настоящих Правил, не в полном объеме или неправильное их оформление не является основанием для отказа в заключении договора ресурсоснабжения. В этом случае, ресурсоснабжающая организация сообщает исполнителю в письменной форме в течение 5 рабочих дней со дня получения документов о допущенных несоответствиях и порядке их устранения, после чего приостанавливает рассмотрение представленных документов без их возврата исполнителю вплоть до получения от него недостающих (правильно оформленных) документов, если стороны не договорились об ином. В случае если недостающие (правильно оформленные) документы не будут представлены исполнителем ресурсоснабжающей организации в течение 30 дней со дня приостановления рассмотрения представленных документов, ресурсоснабжающая организация вправе прекратить рассмотрение заявки (оферты) и вернуть документы исполнителю. Исполнитель вправе направить заявку (оферту) этой же ресурсоснабжающей организации повторно после устранения недостатков, послуживших основанием для прекращения рассмотрения заявки (оферты).

В материалах проверки представлена копия ответа ООО «Комплекса очистных сооружений» г. Бабушкин на запрос ООО «Дом» о заключении договора с ресурсоснабжающей организацией на услугу водоотведения, который отвечен отказом, согласно п. 14, 15, 17 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

Так же в материалах проверки имеется протокол общего собрания собственников помещений многоквартирных домов от 26.06.2016 г. по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, г. Бабушкин, ул. Комсомольская, д. 37 из которого следует, что на

повестке собрания был вынесен вопрос о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями. В результате было принято решение: разработать проект договора на обоюдновыгодных условиях с АО «Читаэнергосбыт» для оплаты ОДН по прибору учета – 15 % собственников. Оставить полномочия заключения договоров жителям многоквартирных домов с ресурсоснабжающими организациями напрямую.

В соответствии с п.13 постановления Правительства РФ от 29.06.2016 г. № 603 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг" основаниями для отказа ресурсоснабжающей организацией от заключения договора ресурсоснабжения является наличие предусмотренного частью 18 статьи 12 указанного Федерального закона решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг).

Выявлены следующие нарушения обязательных требований:

№ п/п	Характеристика нарушений	Лицо допустившее нарушение
1.	В нарушение статей 36, 44, 155, 157, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 290, 421, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 8, 9, 13,14, 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 пунктов 7, 10, 11, 26, 27 Постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг", пункта 68 Постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии"– не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями (услуга электроэнергии, тепловой энергии)	ООО «Дом»

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 (в копиях):

1. Копия договора управления многоквартирным домом от 26.06.2015 г., Республика Бурятия, Кабанский район, г.Бабушкин, ул.Комсомольская, д. 37 – на 20 л., в 1 экз;
2. Копии договоров управления многоквартирным домом
3. Копия протокола общего собрания собственников помещений МКД от 26.06.2015 г., Республика Бурятия, Кабанский район, г.Бабушкин, ул.Комсомольская, д. 37 – на 3 л., в 1 экз;
4. Копия протокола общего собрания собственников помещений МКД от 15.01.2014 г., Республика Бурятия, Кабанский район, г.Бабушкин, ул.Комсомольская, д. 37 – на 3 л., в 1 экз;
5. Копия устава ООО «Дом» - на 12 л., в 1 экз;
6. Копии правоустанавливающих документов юридического лица (свидетельство о регистрации юридического лица, банковские реквизиты; квалификационный аттестат лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД от 08.06.2015 г; свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ; свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения; Приказ о назначении на должность Генерального Директора ООО «Дом») – на 7 л., в 1 экз;
7. Иные документы, предоставленные при проверке – на 5 л., в 1 экз;
8. Приказ о проведении внеплановой документарной проверки юридического лица по лицензионному контролю от 25.04.2017 г № 019-п – на 3 л., в 1 экз.

Подпись лица, проводившего проверку:

Ведущий инженер отдела лицензирования и лицензионного контроля



/Тодоренко Т.И./

Подпись лиц (а), участвовавших в проверке:

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

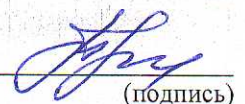

(подпись)


(фамилия, инициалы)

Акт проверки без приложений получил(а):

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

« 19 » 05 2017 г.


(подпись)

пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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

**Республиканская служба государственного
строительного и жилищного надзора**

670034 Республика Бурятия г.Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 35 тел./факс: 46-07-86, 46-10-32

от «19» мая 2017 г.

г. Улан-Удэ

ПРЕДПИСАНИЕ № 019/17-П

Выдано: ООО «Дом», 671230, Республика Бурятия, Кабанский район, г. Бабушкин, ул. 3 Интернационала, д. 17/2, тел. 8(30138)701-70, эл.почта ooo.dom2011@yandex.ru, ИНН 0309991050; ОГРН 1110327012531

По результатам проверки Акт проверки Госстройжилнадзора РБ от 19 мая 2017 г. № 019/17-А

По адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, г. Бабушкин, ул. Комсомольская, д. 37

Устранить нарушения:

В ходе проверки выявлены следующие нарушения:

№ п/п	Пункты НПА	Характеристика нарушений	Срок устранения нарушений
1.	В нарушение статей 36, 44, 155, 157, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 290, 421, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 8, 9, 13,14, 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 пунктов 7, 10, 11, 26, 27 Постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг", пункта 68 Постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 N 442 "О функционировании розничных рынков электри-	<i>Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями (услуга электроэнергии, тепловой энергии)</i>	19.07.2017 г.

<p>ческой энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии".- не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями (услуга электроэнергии, тепловой энергии)</p>		
--	--	--

* - Вы имеете право до истечения сроков выполнения предписания один раз обратиться письменно с ходатайством в Республиканскую службу государственного строительного и жилищного надзора о продлении установленных сроков с указанием обоснованных причин.

Об исполнении предписания необходимо представить письменную информацию в адрес Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора, либо по факсу 46-07-86, до истечения сроков устранения нарушений.

За неисполнение предписания в срок установлена административная ответственность (ч.24 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Предписание выдал:

Ведущий инженер отдела лицензирования и лицензионного контроля по жилищному надзору Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора



(Тодоренко Т.И)

Предписание вручено:

« 19 » 05 2017 г. Тодоренко Т.И.