



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://cegov-buryatia.ru/ceosstruyadzor>; E-mail: [info@rspsn.gov.ru](mailto:info@rspsn.gov.ru)

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

«04» июля 2017г.  
(дата составления акта)  
09 часов 00 минут  
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ,  
органом государственного контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя  
№145/17-А

по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская д. 35  
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Руководителя Республиканской службы государственного  
строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. от 31.05.17г. № 145

(под документом с указанием реквизитов (номер, дата) фамилии, имени, отчества (в случае если имеется), должности руководителя, заместителя руководителя  
органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, издавшего распоряжение или приказа о проведении проверки)

была проведена проверка в отношении: ТСЖ «Вертикаль» (ОГРН 1040301951095, ИНН  
0317005054)

(индекс и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя (в случае если  
имеется) физического индивидуального предпринимателя)

Продолжительность проверки:

Документарная

12.05.2017 с 09.00 до 12.00 продолжительность 03 часа 00 мин.

04.07.2017 с 09.00 до 11.00 продолжительность 02 часа 00 мин.

Общая продолжительность проверки 05 часов 00 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)

(фамилия, имя, 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: Иванова Ирина Борисовна – главный специалист отдела по  
жилищному надзору

(фамилия, имя, отчество (в случае если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию  
в проверке экспертов, экспертных организаций указывается фамилия, имя, отчество (в случае если имеется), должности экспертов или наименование  
экспертных организаций)

При проведении проверки присутствовали: Ирина Борисовна Иванова  
(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется) должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя  
юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, присутствующего при проведении мероприятий по проверке)

По обращению проживающей по адресу: Республика  
Бурятия, г. Северобайкальск, пр. Ленинградский, д. 6, проведена  
документарная проверка в отношении ТСЖ «Вертикаль» по начисленным  
суммам за коммунальную услугу отопления.

В ходе документарной проверки установлено:

ТСЖ «Вертикаль» действует на основании УСТАВА Общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль», утвержденный общим собранием членов ТСЖ «Вертикаль», протокол от 27.03.2013 г.

Согласно ст. 24.7 п. 4 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон "об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты российской федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) российской федерации», собственники твердых коммунальных отходов заключают договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их сбора.

ТСЖ «Вертикаль» с ООО «Чистый город» заключен договор на оказание услуг по транспортированию (вывозу) и размещению для временного хранения твердых коммунальных отходов, крупногабаритного и ремонтно-строительного мусора от 01.01.2017г.

Так же, в ФЗ №458 указано, что нормативы накопления твердых коммунальных отходов утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации либо органом местного самоуправления поселения или городского округа (в случае наделения его соответствующими полномочиями законом субъекта Российской Федерации).

Согласно письму Администрации муниципального образования «город Северобайкальск» Республики Бурятия от 22.12.2016г. № 4213, с 01.01.2017г. оплата за сбор твердых коммунальных отходов (ТКО) начисляется исходя из количества проживающих в жилом помещении человек.

На общем собрании членами ТСЖ принято решение об использовании денежных средств на содержание и ремонт общего имущества, полученных при корректировке платы за отопление в МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск.

В Уставе ТСЖ «Вертикаль» не предусмотрено, что по решению общего собрания Товарищества, Товарищество может образовывать резервный фонд на цели обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

Согласно ст. 145 ЖК РФ общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества,

также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

В Уставе ТСЖ «Вертикаль» не предусмотрено, что по решению общего собрания Товарищества, Товарищество может образовывать резервный фонд на цели обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

Так же ТСЖ «Вертикаль» не представили документы подтверждающие выполнение работ на содержание и ремонт общего имущества за счет сэкономленных денежных средств, при корректировке платы за отопление.

МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск оснащен общедомовым прибором учета ВКТ-7-03 (заводской номер 219753), который введен в эксплуатацию 11.02.2015 года.

Расчет платы за отопление производится исходя из среднемесячных показателей общедомового прибора учета (ОДПУ) тепловой энергии по формуле 7 Правил № 307. При этом размер платы в -том жилом помещении МКД корректируется ответчиком 1 раз в год по формуле 8 Правил № 307.

При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета (п. 22 Правил №307).

Согласно пп. «б» пункта 21 Правил № 307 при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за отопление определяется в соответствии с пп. 2 п. 2 приложения № 2 к Правилам исходя из среднемесячного количества потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (то есть по 1/12 объема тепловой энергии по показаниям прибора учета за прошлый год). При этом размер годовой платы за отопление рассчитывается исходя из фактически потребленного количества тепловой энергии, определенного по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета путем производства исполнителем коммунальных услуг в конце года корректировки, что не противоречит п. 2 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности ...» и ч. 2 ст. 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

В соответствии с п.42(1) Правил 354 в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3, 3(1) и 3(2) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Таким образом, корректировка платы за отопление произведена с нарушениями требований Правил № 307, Правил № 354 при корректировке платы за отопление сэкономленные денежные средства направляются на содержание и ремонт общего имущества МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск.

### **В ходе проведения проверки выявлены нарушения.**

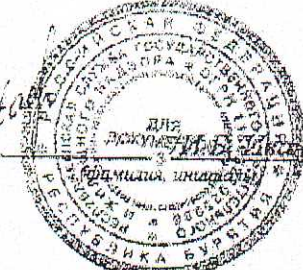
№ п/п	Характеристика нарушений	Лицо, допустившее нарушение
1	<b>Ст. 145 ЖК РФ от 29.12.2004г.:</b> - На общем собрании членами ТСЖ принято решение об использовании денежных средств на содержание и ремонт общего имущества полученных при корректировке платы за отопление в МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск. (в полномочия ТСЖ «Вертикаль» согласно Уставу не входит принятия решения о создании резервных фондов);	ТСЖ «Вертикаль»

2	<p>пп. 6 п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденных постановлением Правительства от 23.05.2006г. № 307, п.42(1) Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354:</p> <p>- ТСЖ «Вертикаль» при корректировке платы за отопление сэкономленные денежные средства направляют на содержание и ремонт общего имущества МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск;</p> <p>- документы подтверждающие выполнение работ за счет сэкономленных денежных средств не представлены.</p>	ТСЖ «Вертикаль»
---	--	-----------------

Прилагаемые документы:

1. Обращение;
2. Распоряжение от 31.05.2017г. № 145;
3. Письмо заявителю;
4. Письмо ТСЖ «Вертикаль» с приложениями.

Подпись лица, проводившего проверку:  
 Главный специалист отдела жилищному надзору

16.06.17  
 (подпись) И.Б. Давидова  
 для документов  
 (фамилия, имя, отчество)  


Подпись лиц (а), участвовавших в проверке:

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

Бардава С.Ч.  
 (подпись) (фамилия, имя, отчество)

Акт со всеми приложениями получил(а):

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

«04» июля 2017 г. Иванов  
 (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 «04» июля 2017 г.

г. Улан-Удэ

**ПРЕДПИСАНИЕ № 145/17-ПР**

**Выдано:** Товарищество собственников жилья «Вертикаль», 671701, г. Северобайкальск, пр. Ленинградский, д. 6, ИНН 0317005054, КПП 031701001, ОГРН 1040301951095

**По результатам проверки** Акт проверки Госстройжилнадзора РБ от 04 июля 2017 г. № 145/16-А

**По адресу:** Республика Бурятия, г. Северобайкальск, пр. Ленинградский, 6

**Устранить нарушения:**

№ п/п	Характеристика выявленного нарушения	Предписание	Срок устранения нарушения*
1	<b>Ст. 145 ЖК РФ от 29.12.2004г.:</b> - На общем собрании членами ТСЖ принято решение об использовании денежных средств на содержание и ремонт общего имущества полученных при корректировке платы за отопление в МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск. (в полномочия ТСЖ «Вертикаль» согласно Уставу не входит принятия решения о создании резервных фондов);	- Произвести корректировки платы за отопление собственникам МКД №6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск, по показаниям ОДПУ за период работы общедомового прибора учета: 1) февраль 2015-2016гг, 2) февраль 2016-2017гг.;	28.08.2017г.
2	<b>пп. 6 п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденных постановлением Правительства от 23.05.2006г. № 307, п.42(1) Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354:</b> - ТСЖ «Вертикаль» при корректировке платы за отопление сэкономленные денежные средства направляют на содержание и ремонт общего имущества МКД № 6 по пр. Ленинградский, г. Северобайкальск; - документы подтверждающие выполнение работ за счет сэкономленных денежных средств не представлены.	- с 01.03.2017г. производить расчет платы за отопление в соответствии с формулами 3, 3(1) и 3(2) Правил № 354. - предоставить акты ревизионной комиссии с 2014г. по 2016 г.	

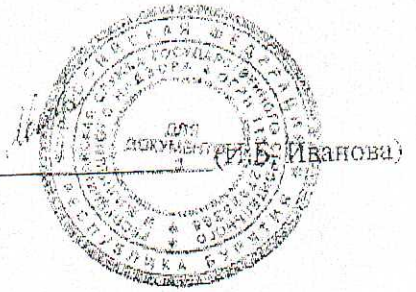
\* - Вы имеете право до истечения сроков выполнения предписания один раз обратиться письменно с ходатайством в Республиканскую службу государственного строительного и жилищного надзора о продлении установленных сроков с указанием обоснованных причин.

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:

Главный специалист отдела по жилищному надзору  
Республиканской службы государственного  
строительного и жилищного надзора



Предписание вручено:

«04» мая 2017 г.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*