



**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)

«24» августа 2017 года
12 часов 00 минут
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 056-А

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

На основании: Приказа о проведении документарной проверки по лицензионному контролю Павлюка Н.В. от 26 июля 2017 года № 056-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 приказ о проведении проверки)

была проведена проверка в отношении: Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мастер Дом", ОГРН 1150327005663, ИНН 0312016207.

(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:

24.08.2017 г. с 11.00 до 12.00 продолжительность 01 час 00 минут;

Общая продолжительность проверки 01 час 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)

(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: Ламаева И.А. – главный специалист 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)

При проведении проверки присутствовали:

(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 АО "Читаэнергосбыт" от 25.07.2017 г. №П-74/0954/17 о нарушении законодательства о не заключении договоров ресурсоснабжения организациями осуществляющими управление многоквартирными домами, на основании приказа руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. от 26.07.2017 года № 056-п, главным специалистом отдела лицензирования и лицензионного контроля Ламаевой И.А., проведена внеплановая документарная проверка по лицензионному контролю в отношении ООО "Управляющая компания "Мастер Дом".

В ходе проведения внеплановой документарной проверки установлено:

В соответствии с частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

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 (тепоснабжение, 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.

В соответствии с реестром лицензии Республики Бурятия по состоянию на 24.08.2017 г. ООО "УК "Мастер Дом" осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресам:

Кяхтинский район	пгт.Наушки	ул.Пионерская	6
Кяхтинский район	пгт.Наушки	ул.Пионерская	13

В соответствии с протоколами общих собраний, договорами управления заключенными между собственниками многоквартирных домов и ООО "Управляющая компания "Мастер Дом" управляющая организация, по заданию собственников в течение срока, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам и лицам, пользующимся помещениями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления мкд, деятельность.

Как следует из пункта 13 Правил (постановление №354), предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 настоящих Правил, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

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

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 том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или

гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты прекращения действия договора ресурсоснабжения в части приобретения коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

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.

В материалы проверки оферта ООО "Управляющая компания "Мастер Дом" не представлена.

ООО "Управляющая компания "Мастер Дом" ведется переписка с АО "Читаэнергосбыт" по заключению договора энергоснабжения №356-00410 о поставке электрической энергии для содержания общего имущества многоквартирных домов, документы по заключению договора ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальной услуги (электроснабжение) в материалы проверки не представлены (в соответствии с постановлением №124).

Согласно пункту 7 Постановления N 124 документами, подтверждающими наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, а также обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, являются для управляющей организации 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2015 по делу N 310-КГ14-8259, 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.

В материалы проверки ООО "УК "Мастер Дом" не представило протоколов общих собраний по многоквартирным домам находящихся в управлении в которых собственники сохранили порядок расчетов за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям.

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; и др..

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.

Руководствуясь положениями ч. 17, 18 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 176-ФЗ), ООО "Управляющая компания "Мастер Дом" не представило доказательств того, что при выборе управляющей организации на основании решения собрания собственниками помещений многоквартирных домов находящихся в управлении приняты решения о сохранении ранее действующего порядка предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией. Положения пункта 17 статьи 12 Закона N 176-ФЗ данную обязанность не исключают и не препятствуют заключению между управляющей организацией и энергоснабжающей организацией договора энергоснабжения.

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.

Управляющей организацией ООО "УК "Мастер Дом" не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов согласно реестра лицензий Республики Бурятия.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения обязательных требований:

№ п/п	Характеристика нарушений	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".	Управляющей организацией ООО "УК "Мастер Дом" не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов согласно реестра лицензий Республики Бурятия.

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. Заявление №П-74/0954/17 от 25.07.2017 г.;
2. Приказ от 26.07.2017 г. №056-п;
3. Протокол общего собрания собственников помещений от 15.09.2015 г., договор управления многоквартирным домом от 12.10.2015 г.;

4. Протокол общего собрания собственников помещений от 01.09.2015 г., договор управления многоквартирным домом от 12.10.2015 г.;
5. Договор энергоснабжения №356-00410;
6. Сопроводительное письмо №14 от 06.04.2017 г., протокол разногласий;
7. Сопроводительное письмо №47 от 06.07.2017 г.;
8. Письмо от 02.08.2017 г. №033;

Подпись лица, проводившего проверку:

Главный специалист отдела лицензирования и лицензионного контроля



Инициалы

Ламаева И.А.

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)

« _____ » _____ 2016 г.

(подпись)

позметка об отказе ознакомления с актом проверки:

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

**РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА**

670034 Республика Бурятия г.Улан-Удэ, ул.Красноармейская, 35 тел./факс: 46-07-86, 46-15-20

от «24» августа 2017 г.

г. Улан-Удэ

ПРЕДПИСАНИЕ № 056-п

Выдано: ООО «Управляющая компания «Мастер Дом», 671823, Республика Бурятия, Кяхтинский район, пгт.Наушки, ул. Пионерская, дом 4, ОГРН 1150327005663, ИНН 0312016207.

По результатам проверки –Акт проверки Госстройжилнадзора от «24» августа 2017 г. № 056-А.

Устранить нарушения: Жилищного Кодекса РФ, Гражданского кодекса Российской Федерации, 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, Постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг", 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", Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

№ п/п	Характеристика выявленного нарушения	Предписание	Срок устранения нарушения*
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" управляющей организацией ООО	ООО «Управляющая компания «Мастер Дом» в порядке установленном постановлением Правительства РФ №124 от 14.02.2012 г. заключить договор ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов по (электроснабжение) многоквартирным домам находящихся в управлении в соответствии с реестром лицензий Республики Бурятия (ООО«Управляющая компания «Мастер	16.10.2017 г.

<p>«Управляющая компания «Мастер Дом» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов согласно реестра лицензий Республики Бурятия.</p>	<p>дом»).</p>	
---	---------------	--

* - Вы имеете право до истечения сроков выполнения предписания один раз обратиться письменно с ходатайством в Госстройжилнадзор о продлении установленных сроков с указанием обоснованных причин. Об исполнении предписания необходимо представить письменную информацию в адрес Госстройжилнадзора, либо по факсу 46-10-32, 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
Лицензирования и лицензионного контроля



И.А.Ламаева

И.А.Ламаева

Предписание вручено (направлено по почте):

« _____ » _____ 2017 г. _____)