



**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](mailto:info@rsgsn.govrb.ru)

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

«21» августа 2017г.  
(дата составления акта)  
09: 00 минут  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ,  
органом государственного контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя  
№ 060/17-А**

по адресу: Республика Бурятия, Селенгинский район, г. Гусиноозерск, ул. Карла-Маркса, д. 27  
(место проведения проверки)

На основании: Приказа Руководителя Республиканской службы государственного  
строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. от 31 июля 2017г. №060-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: ООО «ГЖК» (Общество с ограниченной  
ответственностью «Гусиноозерская жилищная 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:

04.08.2017 с 11.00 до 12.00 продолжительность 1 час 00 мин. - выездная проверка

14.08.2017 с 15.00 до 17.00 продолжительность 2 часа 00 мин. – документарная проверка

17.08.2017 с 11.00 до 12.00 продолжительность 1 час 00 мин. - документарная проверка

Общая продолжительность проверки 04 часа 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) \_\_\_\_\_

(фамилии, имена, 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: Тодоренко Татьяна Игоревна – Ведущий инженер отдела  
лицензирования и лицензионного контроля.

(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)

На основании обращения № П-74/0952/17 от 25.07.2017 г. по вопросу нарушения контроля в процессе осуществления деятельности при предоставлении жилищных услуг собственникам помещений многоквартирного дома № 27 по Приказу Республиканской службы



государственного строительного и жилищного надзора от 31.07.2017 № 060-п проведена внеплановая выездная/документарная проверка по лицензионному контролю в отношении (Общество с ограниченной ответственностью «Гусиноозерская жилищная компания») далее ООО «ГЖК».

**В ходе выездной/документарной проверки установлено:**

Управление многоквартирным домом по адресу: Республика Бурятия, Селенгинский район, г. Гусиноозерск ул. Карла-Маркса, д. 27, осуществляется ООО «ГЖК» на основании:

- лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия), выданной Республиканской службой государственной жилищной инспекции (далее – РС ГЖИ) на основании решения Лицензионной комиссии Республики Бурятия (далее - Лицензионная комиссия) от 27.04.2015г. № 003 000002;
- договора управления многоквартирным домом от 01.01.2017г.

Согласно, ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Исходя из смысла указанной нормы, управляющая организация, не являясь собственником, пользователем общих помещений многоквартирных домов, на возмездной основе отвечает за их безопасную эксплуатацию и обязана обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирных домах. Именно на управляющую организацию возложены обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по поддержанию дома и общего имущества в надлежащем состоянии.

Согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами. Согласно подпункту к) п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) Содержание общего имущества 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 включает в себя: обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

04 августа 2017 г. была организована выездная проверка по адресу: Республика Бурятия, Селенгинский район, г. Гусиноозерск, ул. Карла-Маркса, д. 27. На момент проверки установлено следующее: подъезды многоквартирного дома № 27 находились в удовлетворительном состоянии.

Согласно, представленному «Перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включая управление МКД, иные виды деятельности управляющей организации, направленной на достижение целей управления многоквартирного дома» работы производятся с периодичностью: влажная уборка лестничных площадок производится – 1 раз в месяц, сухая (подметание) лестничных площадок и маршей – 3 раза в неделю.

Придомовая территория многоквартирного дома № 27, расположенного по адресу: (РБ, Селенгинский район, г. Гусиноозерск, ул. Карла-Маркса) в удовлетворительном состоянии, мусор отсутствует. Малые архитектурные формы (скамейки) установлены на придомовой территории многоквартирного дома № 27, а также возле II подъезда МКД №27.



Согласно, копии журнала заявок, предоставленной ООО «ГКЖ» письменных заявок на 2017 г. от собственников многоквартирного дома № 27 не поступало.

Световые приборы с лампами обычного накаливания (не выполняющие функцию энергосбережения) в I подъезде установлены поэтажно. Во II подъезде МКД № 27 – поэтажно установлены световые приборы обычного накаливания.

Согласно п. 7 ст. 12 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

В соответствии с п.3.2.6 Правил № 170, освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности на 2017 г в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ул. Карла-Маркса, д. 27 были разработаны Главным инженером ООО «ГЖК» Будаевым З.Л, ознакомлен Старшим по дому \_\_\_\_\_ и доведены до всех собственников МКД № 27.

В подъездах № I, II многоквартирного дома № 27 почтовые ящики не установлены. Согласно, ст. 2 Федерального закона от 17.07.1999 N 176-ФЗ (ред. от 06.07.2016) "О почтовой связи", абонентский почтовый шкаф - специальный шкаф с запирающимися ячейками, устанавливаемый в жилых домах, а также на доставочных участках, предназначенный для получения адресатами почтовых отправлений.

В соответствии с подпунктом "д" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры). На основании изложенного, абонентские почтовые шкафы, которые устанавливаются в многоквартирных жилых домах и предназначены для получения адресатами почтовых отправлений, относятся к общему имуществу многоквартирного дома как иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В соответствии с п.2 Правил № 170, состав общего имущества включаются, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыша дома, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, земельный участок.

Согласно ч.2 ст. 162 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) управляющая организация по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.

Согласно, представленным документам ООО «ГЖК», в т.ч справке (исх. № 2235 от 10.08.2017 г) Администрации Муниципального Образования «город Гусиноозерск», И.о Главы Администрации МО «город Гусиноозерск» - Бальжирова \_\_\_\_\_ следует, что сдача многоквартирного дома № 27 (ул.Карла-Маркса) в эксплуатацию – согласно технического паспорта в 1964 г. При сдаче в эксплуатацию, согласно проектно- сметной документации, абонентские почтовые шкафы не были предусмотрены.

Также, в материалах дела приложен Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 27 (РБ, г.Гусиноозерск, ул. Карла-Маркса) от 01 июля 2015 г. Инициатором внеочередного собрания является \_\_\_\_\_



Дата начала и окончания голосования: 20 – 30 июня 2015 г. Присутствовало на внеочередном общем собрании – 81,08 % голосов. На повестке дня решался вопрос включения почтовых ящиков (шкафов) в подъездах многоквартирного дома № 27, также утверждение тарифа по содержанию и обслуживанию почтовых ящиков (шкафов) в подъездах. Решением голосов «против» выступило 100 %, воздержавшиеся отсутствуют.

Также, в обращении № П-74/0952/17 от 25.07.2017 г. заявителем указан вопрос о раскрытии основных показателей финансово-хозяйственной деятельности ООО «ГЖК».

Согласно, п. 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей



деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор);

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

При проверке размещения информации в системе Интернет на сайте «Реформа ЖКХ» по многоквартирному дому № 27, ул. Карла-Маркса – сведения размещены (по состоянию на 21.08.2017 г, приложения скриншотов прилагаются).

**В ходе проверки нарушения не выявлены.**

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 № П-74/0952/17 от 25.07.2017 г. – на 3 л., в 1 экз;
2. Акт выездной проверки от 04.08.2017 г. – на 1 л., в 1 экз;
3. Приказ Госстройжилнадзора о проведении внеплановой выездной/документарной проверки по лицензионному контролю от 31.07.2017г. № 060-п – на 3 л., в 1 экз;
4. Приказ Госстройжилнадзора о проведении внеплановой выездной/документарной проверки по лицензионному контролю от 02.08.2017г. № 060/2-п – на 1 л., в 1 экз;
5. Приказ Госстройжилнадзора о проведении внеплановой выездной/документарной проверки по лицензионному контролю от 17.08.2017г. № 060/3-п – на 1 л., в 1 экз;
6. Иные документы, представленные ООО «ГЖК» – на 40 л., в 1 экз.

**Подпись лица, проводившего проверку:**

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

  
(подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

/Тодоренко Т.И/

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

Лицо \_\_\_\_\_ (законный представитель,



уполномоченный представитель),  
в отношении которого проводится проверка  
Акт со всеми приложениями получил(а):

(подпись)

(фамилия, инициалы)

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

"21" августа 2017 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:  
(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)