



**Гүрэнэй барилгын
ба гэр байрын хиналтын
уласай албан**

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/gosstroynadzor>; E-mail: info@rsgzhi.govrb.ru

**Республиканская служба
государственного строительного
и жилищного надзора**

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

«30» августа 2016 года
(дата составления акта)
16 часов 00 минут
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 195 /17-А**

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

На основании: Распоряжения Руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора (Госстройжилнадзор) Павлюка Н.В. от 01 августа 2017 года № 195

(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:

Товарищество собственников жилья «Уют»

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

Продолжительность проверки:

Документарная:

03.08.2017 г. с 15.00 до 16.00 продолжительность 01 час 00 минут

09.08.2017 г. с 15.00 до 15.30 продолжительность 00 час 30 минут

30.08.2017 г. с 15.30 до 16.00 продолжительность 00 час 30 минут

Общая продолжительность проверки 02 час 00 минут

Акт составлен: Республиканской службы 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: Степанова Наталья Борисовна – главный специалист отдела по жилищному надзору Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора

(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 распоряжения руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора Павлюка Н.В. от 01.08.2017 года № 195, главным специалистом отдела по жилищному надзору Степановой Н.Б. проведена внеплановая документарная в отношении ТСЖ «Уют».

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 (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.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Уют» (в редакции 2013 года) по состоянию на 30.08.2017 г. ТСЖ «Уют» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресам:

Район	Населенный пункт	Улица	№ дома
Кяхтинский район	г. Кяхта	Ленина	69
Кяхтинский район	г. Кяхта	Ленина	69А
Кяхтинский район	г. Кяхта	Пограничная	36
Кяхтинский район	г. Кяхта	Чикойская	9

В соответствии п 2.2 Устава ТСЖ «Уют» целью деятельности ТСЖ является реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных пределах распоряжение общим имуществом, сохранение и приращение общего имущества МКД, распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию и ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом, **организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами**, снабжающими организациями и т.д.

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 п. 15 Правил № 354 товарищество или кооператив, если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление товариществом или кооперативом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты его государственной регистрации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией. Товарищество или кооператив прекращает предоставление коммунальных услуг с даты его ликвидации или с указанной в пункте 14 Правил даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией, с которой органом управления товарищества или кооператива заключен договор управления многоквартирным домом, или с даты прекращения действия договора ресурсоснабжения в части приобретения коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги, заключенного товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией.

В письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 03.05.2007 N 8326-РМ/07 разъяснено, что при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом ТСЖ (ЖСК) последние должны заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома (далее - договор ресурсоснабжения).

В случае если ТСЖ (ЖСК) на основании пункта 1 части 1 статьи 137 и статьи 162 Жилищного кодекса заключает с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом, то заключение договоров ресурсоснабжения ТСЖ (ЖСК) с ресурсоснабжающими организациями не требуется. При такой организации договорных отношений формирование заказа представителями собственников помещений в лице органов управления ТСЖ (ЖСК) будет сочетаться с исполнением профессионального управления на основании договора управления многоквартирным домом. В указанном случае все потребляемые в многоквартирном доме коммунальные ресурсы должны подаваться ТСЖ (ЖСК) управляющей организацией.

В случае если ТСЖ (ЖСК) не заключает договор управления многоквартирным домом, то привлечение для обслуживания внутридомовых инженерных систем специализированных (жилищно-эксплуатационных) организаций осуществляется путем заключения ими возмездных договоров с одним или несколькими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых ТСЖ

(ЖСК) предоставляет потребителям коммунальные услуги, осуществляется в отношении собственников помещений, являющихся членами указанных организаций, на основании отношений членства в ТСЖ (ЖСК) в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса, а в отношении собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ (ЖСК), - на основании договоров о содержании и ремонте общего имущества, заключенных в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса.

В соответствии с пунктом 5 Постановления N 124 исполнитель в лице товарищества - не позднее 7 дней со дня государственной регистрации товарищества, если товарищество не заключило договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, или не позднее 7 дней со дня расторжения такого договора управления направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения.

В материалы проверки оферта ТСЖ «Уют» не представлена.

В материалы проверки представлено письмо ТСЖ «Уют» от 28.11.2016 г. № 17 о возврате счет-фактур АО "Читаэнергосбыт".

АО "Читаэнергосбыт" 22.03.____ исх. №292 направлен проект договора энергоснабжения №356-00411 на поставку электрической энергии для содержания общего имущества многоквартирных домов.

ТСЖ «Уют» переписка с АО "Читаэнергосбыт" по заключению договора ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальной услуги (электроснабжение) в материалы проверки не представлена (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 товарищества или кооператива протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, или протокол общего собрания членов кооператива, в которых зафиксировано (отражено) решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление соответственно товариществом или кооперативом, а также устав товарищества или кооператива.

Таким образом, ТСЖ 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 товарищество собственников жилья собственник не может самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающей организацией.

ТСЖ автоматически становится исполнителем коммунальных услуг и обязано заключить договоры на приобретение всего объема коммунальных ресурсов до ввода в дом (до границы ответственности).

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

В материалы проверки ТСЖ «Уют» не представило протоколы общих собраний 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 Товарищества, 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 - Закон N 176-ФЗ), ТСЖ «Уют» не представило доказательств того, что при выборе формы управления МКД - ТСЖ, на основании общего решения собрания собственников и до 30.08.2017 собственниками помещений многоквартирных домов находящихся в управлении ТСЖ «Уют» 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 ТСЖ и энергоснабжающей организацией договора энергоснабжения.

Собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги (кроме потребляемых на общедомовые нужды) непосредственно ресурсоснабжающим организациям 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 ТСЖ.

Таким образом, товариществом собственников жилья «Уют» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Кяхта, ул. Ленина, 69, г. Кяхта, ул. Ленина, 69А, г. Кяхта, ул. Пограничная, 36, г. Кяхта, ул. Чикойская, 9.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения обязательных требований:

№ п/п	Характеристика нарушений	Лицо, допустившее нарушение
1	<p>Ст. 44, 155, 157, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;</p> <p>ст. 290, 421, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации;</p> <p>п 8, 9, 13,14, 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354;</p> <p>п. 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".</p> <p>п. 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":</p> <p>- товариществом собственников жилья «Уют» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, расположенным по адресу: г. Кяхта, ул. Ленина, 69, г. Кяхта, ул. Ленина, 69А, г. Кяхта, ул. Пограничная, 36, г. Кяхта, ул. Чикойская, 9.</p>	ТСЖ «Уют»

Прилагаемые документы:

1. Распоряжение Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора от 01.08.2017 года № 195 - на 3 л. в 1 экз.;
2. Обращение начальника Южного отделения ТП «Энергосбыт «Бурятия» АО «Читаэнерго-сбыт» от 25.07.2017 года № П-74/0954/17 - на 4 л. в 1 экз.;
3. Письмо ТСЖ «Уют» от 09.08.2017 года № 4 (с приложениями).

Подпись лица, проводившего проверку:

Главный специалист отдела по жилищном надзо-
ру Республиканской службы государственного
строительного и жилищного надзора



/Степанова Н.Б./
(фамилия, инициалы)

Подпись лиц (а), участвовавших в проверке:

Лицо (законный представитель, уполномоченный
представитель), в отношении которого проводит-
ся проверка

Акт проверки без приложений 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)

« _____ » _____ 2017 г. _____
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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

*ка копии акта проверки
коротко ознакомилась
не было*

*Степанова
30.08.2017*

**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 «30» августа 2017 г.

г. Улан-Удэ

ПРЕДПИСАНИЕ № 195-ПР

Выдано: ТСЖ «Уют», 671840, Республика Бурятия, Кяхтинский район, г. Кяхта, ул. Чикойская, 8, ИНН 0312010519, КПП 031201001, р/с 40703810359050000007, в бурятском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Улан-Удэ, БИК 048142727, к/с 30101810400000000727, ОГРН 1027700342890

По результатам проверки Акт проверки Госстройжилнадзора РБ от 30 августа 2017 г. № 195/17-А

По адресу: Республика Бурятия, Кяхтинский район, г. Кяхта, ул. Чикойская, 8

Устранить нарушения:

№ п/п	Характеристика выявленного нарушения	Предписание	Срок устранения нарушения*
1	<p>Ст. 44, 155, 157, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;</p> <p>ст. 290, 421, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации;</p> <p>п 8, 9, 13,14, 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354;</p> <p>п. 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".</p> <p>п. 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":</p> <p>- товариществом собственников жилья «Уют» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, расположенным по адресу: г. Кяхта, ул. Ленина, 69, г. Кяхта, ул. Ленина, 69А, г. Кяхта, ул. Пограничная, 36, г. Кяхта, ул. Чикойская, 9.</p>	<p>1.1 ТСЖ «УЮТ» заключить договор ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг (электроснабжение) собственникам многоквартирных домов по много-квартирным домам, расположенным по адресу: г. Кяхта, ул. Ленина, 69, г. Кяхта, ул. Ленина, 69А, г. Кяхта, ул. Пограничная, 36, г. Кяхта, ул. Чикойская, 9.</p>	<p align="center">16.10.2017</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:

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



*на предписание
предписания
кор. не имеет
извещение
еще не
есть со св*
(Н.Б. Степанова)

Предписание вручено:

« _____ » _____ 2017 г. _____ (_____)

*С. Сидорова
30.08.2017*