



**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://cgov-buryatia.ru/gosstroynadzor; E-mail: info@rsgsn.govrb.ru

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

«12» сентября 2017 года
(дата составления акта)

15 часов 00 минут
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№189 /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 18 июля 2017 года №189-р

(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 «Альянс» (ТСЖ «Альянс»), ИНН 0306229221

(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:

12.09.2017 г. с 14.00 до 15.00 продолжительность 01 час 00 минут

Общая продолжительность проверки 01 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)

Павлюков Н.В.

(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: Козыкина В.В. – консультант отдела лицензирования и лицензионного контроля 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: Павлюков Н.В. и представитель АО "Читаэнегосбыт" Аманжол

(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 "Читаэнегосбыт" от 11.07.2017 г. №44-01-30-B2720/17 о нарушении законодательства о не заключении договоров ресурсоснабжения организациями осуществляющими управление многоквартирными домами, проведена внеплановая документарная проверка в отношении ТСЖ «Альянс» п.Илька

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 «Альянс» по состоянию на 12.09.2017 г. ТСЖ «Альянс» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресам: Заиграевский район РБ, п.Илька, ул. Заводская 30, ул. Заводская 32, ул. Заводская 34, ул. Заводская 36, ул. Почтовая 7, ул. Почтовая 9, ул. Почтовая 10, ул. Тракторная 3а.

В соответствии с п 3.1 Устава ТСЖ «Альянс» целью деятельности ТСЖ является : управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) многоквартирных домов (МКД); обеспечение эксплуатации МКД; заключение в интересах собственников помещений договоров управления или оказания услуг..., контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ...планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг; владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом; представление законных интересов собственников жилья в МКД в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и др. организациями, др. целей.

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-PM/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 ТСЖ «Альянс» представлена переписка с АО «Читаэнергосбыт» по заключению договора ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальной услуги (электроснабжение) в соответствии с постановлением №124 – письмо от 27.07.17г. № 29, в котором изложены возражения на проект договора с АО «Читаэнергосбыт», др. доводы.

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 товариществом 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 «Альянс» 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 «Альянс» не представило доказательств того, что при выборе формы управления МКД - ТСЖ, на основании общего решения собрания собственников и до 12.09.2017 собственниками помещений многоквартирных домов находящихся в управлении ТСЖ«Альянс» 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 «Альянс» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, расположенных по адресам: Заиграевский район РБ, п.Илька, ул. Заводская 30, ул. Заводская 32, ул. Заводская 34, ул. Заводская 36, ул. Почтовая 7, ул. Почтовая 9, ул. Почтовая 10, ул. Тракторная 3а.

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; ст. 290, 421, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации; 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; 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". 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": товариществом собственников жилья «Надежда» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, расположенных по адресам: Заиграевский район РБ, п.Илька, ул. Заводская 30, ул. Заводская 32, ул. Заводская 34, ул. Заводская 36, ул. Почтовая 7, ул. Почтовая 9, ул. Почтовая 10, ул. Трактовая За.</p>	ТСЖ «Альянс»

Прилагаемые документы:

1. Распоряжение Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора от 18.07.2017 года № 189- на 3 л. в 1 экз.;
2. Письмо ТСЖ «Альянс» № ____ (с приложениями).

Подпись лица, проводившего проверку:

Главный специалист отдела лицензирования и лицензионного контроля Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора



/В.В. Козыкина/
(фамилия, инициалы)

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)

« 12 » 09 2017 г.
(подпись)

Пометка 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 «12» сентября 2017г.

г. Улан-Удэ

ПРЕДПИСАНИЕ № 189-п

Выдано: ТСЖ "Альянс", 671331, Заиграевский район РБ, с.Илька, ул. Профсоюзная, д.9., ОГРН 1090327013182, ИНН/КПП 0306229221/030601001.

По результатам проверки –Акт проверки Госстройжилнадзора от «12» сентября 2017 г. № 189/17-А.

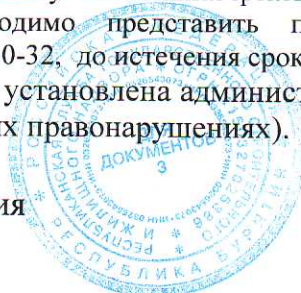
Устранить нарушения: Жилищного Кодекса РФ, Гражданского кодекса Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, Постановления 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	<p>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" <u>товариществом собственников жилья «Альянс» не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, расположенных по адресам:</u> Заиграевский район РБ, п.Илька, ул. Заводская 30, ул. Заводская 32, ул. Заводская 34, ул. Заводская 36, ул. Почтовая 7, ул. Почтовая 9, ул. Почтовая 10, ул. Трактовая 3а.</p>	<p>ТСЖ «Альянса» в порядке установленном постановлением Правительства РФ №124 от 14.02.2012 г. заключить договор ресурсоснабжения (электроснабжение) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам жилья в многоквартирных домах расположенных по адресам: Заиграевский район РБ, п.Илька, ул. Заводская 30, ул. Заводская 32, ул. Заводская 34, ул. Заводская 36, ул. Почтовая 7, ул. Почтовая 9, ул. Почтовая 10, ул. Трактовая 3а.</p>	12.11.2017 г.

* - 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:

Консультант отдела лицензирования и лицензионного контроля



V.V. Козыкина

Предписание вручено (направлено по почте):

« 12 » 09 2017 г.