



По обращению АО "Читаэнергосбыт" от 02.08.2017 г. №44-01-30-В3007/17 о нарушении законодательства о не заключении договоров ресурсоснабжения организациями осуществляющими управление многоквартирными домами, на основании приказа и.о. руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора И.А. Ахандаева от 14.08.2017 года № 076-п, главным специалистом отдела лицензирования и лицензионного контроля Суворова Е.П., проведена внеплановая документарная проверка по лицензионному контролю в отношении ООО УК "Заречье".

**В ходе проведения 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 реестром лицензии Республики Бурятия по состоянию на 09.09.2017 г. ООО УК "Заречье" осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами по адресам:

Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	5
Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	6
Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	7

Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	8
Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	11
Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	13
Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	15
Кабанский	п. Каменск	мкр. Молодежный	17

В соответствии с протоколами общих собраний, договорами управления заключенными между собственниками многоквартирных домов (п. Каменск, мкр. Молодежный д.5, д.6, д.7, д.8, д.11, д.13, д.15, д.17) и ООО УК "Заречье" целью договора управления п. 3.1 является обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме.

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-РМ/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.

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

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.

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 "УК Заречье" не представило доказательств того, что при выборе управляющей организации на основании решения собрания и до 07.09.2017 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 "Заречье" не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов согласно реестра лицензий Республики Бурятия.

В ходе документарной проверки исполнения предписания от 07.09.2017 г № 076-п (РБ, Кабанский район, пгт. Каменск ) установлено:

**Выявлены следующие нарушения обязательных требований:**

№	Характеристика нарушений	Предписание	Результат
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 "Заречье" не заключен договор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов согласно реестра лицензий Республики Бурятия.	Не устранено (срок до 24.10.2017г)*

Прилагаемые документы (в копиях):

1. Заявление №44-01-30-В3007/17 от 02.08.2017 г.;
2. Приказ Госстройжилнадзора РБ от 14.08.2017 г. №076-п;
3. Копия договора управления;
4. Копии протоколов общих собраний собственников;
5. Переписка между АО «Читаэнергосбыт» и ООО УК «Заречье»
6. Приказ Госстройжилнадзора РБ от 18.10.2017 г № 104-п;

**Подпись лица, проводившего проверку:**

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



/Тодоренко Т.И./

Лицо (законный представитель,

уполномоченный представитель),  
отношении которого проводится проверка

в

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Акт со всеми приложениями получил(а):

Шабоев С.Т. (шаф)

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

“ 15 ” 11 20 17 г.

Шаф  
(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 «15» ноября 2017 г.

г. Улан-Удэ

**ПРЕДПИСАНИЕ № 104-ПР**

**Выдано:** ООО УК «Заречье», 671205, РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ, РАЙОН КАБАНСКИЙ, ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА КАМЕНСК, УЛИЦА РАБОЧАЯ, 41  
ОГРН 130327005522, ИНН 0309992093

**По результатам проверки** Акт проверки Госстройжилнадзора от «15» ноября 2017 г. № 104/17-А.

**Устранить нарушение:** 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.

**Устранить нарушения:**

№ 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 "УК Заречье" не заключен дого-	ООО УК «Заречье» 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 "УК Заречье").	10.01.2018

	<p>вор ресурсоснабжения (электроснабжения) с целью предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов согласно реестра лицензий Республики Бурятия.</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:**

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



(Тодоренко Т.И)

**Предписание вручено:**

« 15 » 11 2017 г. Маш С.О. Мабач