



**Российская Федерация
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

185035, г. Петрозаводск, ул. Энгельса, 4. тел. тел. 63-41-30 т./факс (814-2) 78-03-44;
inspect@rkmail.ru

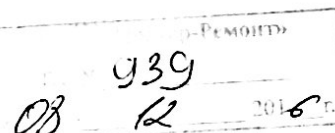
г. Петрозаводск
(место составления акта)

“ 29 ” ноября 2016 г.
(дата составления акта)
15:00
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ¹
юридического лица, индивидуального предпринимателя

лицензиата

№ **328/017/13-12 ГЖИи**



По адресу/адресам: г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса д. 4
(место составления акта и/или проведения проверки)

На основании: распоряжения о проведении внеплановой проверки № 303/017/13-12 от 01.11.2016г.

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая документальная проверка в отношении:

ООО "МАСТЕР-РЕМОНТ"; ИНН 1001158377, ОГРН 1041000038606, руководитель КОМАРОВ ЕГОР СЕРГЕЕВИЧ

лицензия от 24.04.2015 № 40 (далее – Управляющая организация)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)
индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

“ ” 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

“ ” 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 20 рабочих дней

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственная жилищная инспекция Республики Карелия

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля.

В случае, если для составления акта проверки необходимо получить заключения по результатам проведенных исследований, испытаний, специальных расследований, экспертиз, акт проверки составляется в срок, не превышающий трех рабочих дней после завершения мероприятий по контролю, и вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку либо направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля.

структурное подразделение - Управление лицензирования и контроля
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

Лицо(а), проводившее проверку:

ведущий специалист управления лицензирования и контроля Локкина Т.С.

В ходе проведения проверки установлено следующее.

В период 17.10.2016 года в Инспекцию поступило обращение по вопросу управления в многоквартирным домом № 4 по ул. Генерала Фролова в г. Петрозаводске Республики Карелия.

Сведения об управлении указанным многоквартирным домом, размещены на официальном сайте для раскрытия информации <https://www.reformagkh.ru> и в реестре лицензий Республики Карелия на официальном Интернет-портале Республике Карелия <http://www.gov.karelia.ru>.

Управление указанным многоквартирным домом с 01.11.2010 г. осуществляет Управляющая организация на основании договора управления, о чем внесена запись в реестр лицензий Республики Карелия. Многоквартирный дом № 4 по ул. Генерала Фролова в г. введен в эксплуатацию в 1979 г. Тип дома - жилой многоквартирный дом. Количество этажей - 5. Общая площадь многоквартирного дома помещений: 3701,70 кв.м.

В рамках документарной проверки, проводимой в связи с поступлением вышеуказанного обращения в период с 01.11.2016 г. по 29.11.2016 г., Инспекцией в адрес Управляющей организации был направлен мотивированный запрос №309/017/13-12 ГЖИи от 01.11.2016 г. о предоставлении следующих сведений и документов:

1. Информация об основаниях управления многоквартирным домом № 4 по ул. Генерала Фролова в г. Петрозаводске (далее - МКД) с приложением заверенных копий подтверждающих документов:

- протокола общего собрания собственников помещений и договора управления МКД с приложениями (в случае заключения одного документа - приложением с подписями установленного количества собственников, или договоры управления, заключенные с каждым собственником помещений МКД);
- документы, подтверждающие факт надлежащего уведомления собственников помещений о проводимых голосованиях в очной, заочной форме;
- документы, подтверждающие итоги голосований на общем собрании, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование;
- оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

4. Сведения и документы, подтверждающие основания (обоснованность) выставления квитанций в период с 01.06.2015г. по 31.10.2016г.

В ответ на указанный запрос ООО «Мастер-Ремонт» направило письмо исх.№858 от 15.11.2016 г. с приложением следующих документов:

1. Протокол общего собрания от 08.11.2010г.;
2. Договора управления МКД № 4 по ул. Генерала Фролова в г. Петрозаводске;
3. Сообщения о проведении общего собрания;
4. Оформленные в письменной форме решения собственников помещений в МКД (бюллетени голосования) по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании, итоги которого оформлены протоколом от 08.11.2010г. в ООО «Мастер-Ремонт» отсутствуют;
5. Заключение Государственной жилищной инспекции Республики Карелия (далее- Инспекция);
6. Протокола общего собрания от 22.05.2012г.;
7. Протокола общего собрания от 29.06.2012г.;
8. Сообщения о проведении общего собрания;

По результатам анализа вышеуказанных документов и сведений установлено, что ООО

«Мастер-Ремонт» с 01.10.2010 года являлась управляющей организацией МКД № 4 по ул. Генерала Фролова в г. Петрозаводске на основании протокола общего собрания от 08.11.2010г. и заключенного договора управления, согласно которому организация выполняла работы по содержанию и ремонту общего имущества в данном МКД.

17.05.2016 в адрес управляющей организации поступило письмо-уведомление о том, что 26.04.2016г. состоялось общее собрание собственников МКД № 4 по ул. Генерала Фролова в г. Петрозаводске по выбору способа управления МКД – создание ТСН «Генерала Фролова 4». Правлением ТСН «Генерала Фролова 4» от 16.05.2016г. было принято решение о заключении договора управления с ООО «Карельская управляющая компания» с 01.06.2016г.

Согласно постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" п. 18. в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

При анализе документов выявлено, что согласно договору управления по МКД № 4 по ул. Генерала Фролова с ООО «Мастер-Ремонт» в случае принятия решения о расторжении договора, о его прекращении по истечению срока его действия сторона, принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону за два месяца. ТСН «Генерала Фролова 4» не направило протокол общего собрания собственников и уведомление в установленные договором сроки. Согласно уведомлению исх. № 54/05 от 16.05.2016г. с 01 июня 2016 года управление указанным МКД должно осуществлять ТСН «Генерала Фролова 4». Таким образом, уведомление было направлено за 14 дней, что является нарушением.

Согласно п. 22 Постановления Правительства РФ N 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов. Таким образом УО устанавливает срок, место передачи технической документации.

Однако уведомление от 24.05.2016г. направлено ТСН «Генерала Фролова 4» в ООО «Мастер-Ремонт». При этом не указано что будет передаваться техническая документация, не указано место передачи технической документации на многоквартирный дом. Указано, что «01.06.2016г. в 9.00ч. собственниками МКД № 4 по ул. Генерала Фролова в г. Петрозаводске состоится приемка-передача дома от управляющей организации ООО «Мастер-Ремонт» - ТСН «Генерала Фролова 4»». Что в свою очередь является нарушением.

Согласно сведениям размещенным на официальном сайте для раскрытия информации <https://www.reformagkh.ru> и <http://dom.gosuslugi.ru> с 01 ноября 2010 года указанный МКД находится в управлении ООО «Мастер-Ремонт» (принскрины от 25.11.2016г. – наличия спора в управлении не имеется). Однако с 26.04.2016г. у ТСН «Генерала Фролова 4» появилась обязанность по размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.dom.gosuslugi.ru, определенном Приказом Минкомсвязи России №504, Минстроя России №934/пр от 30.12.2014 г. информации по управлению указанным МКД.

Обязательными требованиями жилищного законодательства (ч.9 ст.161 ЖК РФ, п.1 ч.2 ст.155 ЖК РФ, ч.7 ст.155 ЖК РФ, ч.1 ст.162 ЖК РФ) установлено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в частности собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или оказывать) услуги по управлению многоквартирным домом.

Применение вышеуказанных норм жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что право на выставление платежных документов на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у управляющей организации при соблюдении двух обязательных условий: наличие решения общего собрания о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом и заключенного с собственниками помещений в многоквартирном доме договора управления в письменной форме.

В связи с вышеизложенным, ТСН «Генерала Фролова 4» нарушило требования действующего законодательства и не имело права заключать договор управления МКД с ООО «Карельская управляющая компания». В следствии чего, ООО «Карельская управляющая компания» не правомерно осуществляет расчеты по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Усматривается нарушение жилищного законодательства, а именно: незаконное выставление квитанций на оплату жилищных и коммунальных услуг по вышеуказанному многоквартирному дому со стороны ООО «Карельская управляющая компания».

В связи с чем, можно сделать вывод о том, что нарушения жилищного законодательства в части выставления с 01.06.2016 г. квитанций на оплату жилищных и коммунальных услуг в отношении собственников (нанимателей) помещений МКД со стороны ООО «Мастер-Ремонт» не имеются.

Подписи лиц, проводивших проверку: ведущий специалист управления лицензирования
и контроля / Локкина Т.С. *Локкина*

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность)

29.11.2016 г.

Подписи лиц, принимавших участие в проведении проверки об ознакомлении с актом поверки

С актом проверки ознакомлен _____ / _____

Копию акта проверки получил _____ / _____

Направлена з/п с уведомлением «08 12 2016 г.