

**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

г. Сургут
(место составления акта)

“ 25 ” ноября 20 15 г.
(дата составления акта)

17.00 ч
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя**

№ СГ-802

По адресу/адресам: г. Сургут, ул. Маяковского, д. 21а каб.306
(место проведения проверки)

На основании: Приказа №802 от 22.10.2015 г. Шутовой Т.Н. – заместителя руководителя Службы
жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры

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

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью "КомфортСервис" (ООО «КомфортСервис»)
(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: Сургутским отделом инспектирования Службы жилищного и строительного
надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы): (заполняется при проведении выездной проверки)

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

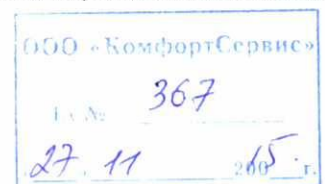
(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: _____

Яковлева Наталья Владимировна - государственный жилищный инспектор Сургутского отдела
инспектирования

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:



(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки

выявлены нарушения обязательных требований (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено:

Согласно технического паспорта (составленного по состоянию на 10.11.2004г.): Дом №18/1 по пр. Ленина в г. Сургуте, 5-ти этажный, 3-подъездный, 35-квартирный. Материал стен – по технологии Термор-Мур, крыша – металлочерепица по деревянным стропилам. Площадь здания – 3483,7 кв.м. Общая площадь квартир 3057,1 кв.м. Год постройки – 2004 г.

По информации ООО «КомфортСервис» многоквартирный дом №18/1 по пр. Ленина в г. Сургуте оборудован общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов и индивидуальными приборами учета по ХГВС, ТС, ЭС (акты допуска в эксплуатацию ОДПУ предоставлены).

Постановлением Мэра города Сургута от 30.12.2004г. №410 был утвержден акт приемки объекта *«Индивидуальный 4-этажный жилой дом №7А со встроенными помещениями на первом и цокольном этажах, с мансардой (жилая часть) и с наружными инженерными сетями».*

По нежилой части дома в Сургутском отделе инспектирования имеется информация (документы) о вводе в эксплуатацию помещения (общ. пл. 217,8 кв.м.), принадлежавшее собственнику Конскому А.В.:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №65 от 11.04.2006г. «Встроенного помещения парикмахерской и других видов бытовых услуг (в осях 1-17) на цокольном этаже индивидуального 4-этажного жилого дома №7А».

Информация о вводе в эксплуатацию остальных встроенных нежилых помещений (общ. пл. 500,0 кв.м.), расположенных на 1-ом и цокольном этажах МКД в материалах проверки отсутствует, управляющей организацией не предоставлена.

Проверка проводилась в рамках полномочий Сургутского отдела инспектирования по вопросу обращения гр. Биндалева В.А., проживающего в квартире №9 МКД, о неудобствах, связанных с размещением в жилом доме помещений общественного назначения, в т.ч. проведение проверки на предмет участия собственника встроенных нежилых помещений в многоквартирном доме Липко П.П. в расходах по оплате жилищно-коммунальных услуг.

По вопросу обращения о размещении в доме магазина «Продукты» и неудобствами, связанными с разгрузкой товара, установлено следующее.

Собственником магазина «Продукты» является гр. Липко П.П. на основании правоустанавливающих документов - свидетельства о гос. регистрации права от 24.05.2005г. 86АА799962 на встроенное нежилое помещение общей площадью 102,3 кв.м., расположенное на 1 этаже 5-ти этажного жилого дома.

Информация о проектном назначении указанного помещения у управляющей организации ООО «КомфортСервис» отсутствует. В техническом паспорте на МКД №18/1 по пр. Ленина (индивидуальный 4-этажный жилой дом №7А) имеются данные только на жилую часть дома.

Управление многоквартирным домом осуществляется ООО «КомфортСервис» на основании решения общего собрания собственников (протокол от 11.07.2005 г.).

С 01.05.2015г. ООО «КомфортСервис» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (приказ №2-л от 09.04.2015г. на выдачу лицензии №19).

Лицензионными требованиями, предъявляемыми лицензиату, являются в т.ч.:

- соблюдение требований **части 2.3 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ**;
- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных **частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ**.

Согласно **части 2.3 статьи 161 ЖК РФ** при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. (часть 2.3 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

Согласно **части 2 статьи 162 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, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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. (в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ).

Между ООО «КомфортСервис» и собственниками помещений МКД №18/1 по пр. Ленина заключен договор управления многоквартирным домом. Согласно данного договора управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном МКД установлены в приложении №1 к договору управления МКД.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в соответствии с постановлением администрации, принятым для муниципального жилого фонда.

С 01.04.2015г. размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД №18/1 по пр. Ленина в г. Сургуте применяется в размере 32,81 руб/кв.м. (согласно приложения №17 постановления Администрации г. Сургута «Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД» №2361 от 07.04.2015г.).

ООО «КомфортСервис» к проверке предоставлены договоры управления МКД №1-4/18/1, №2-4/18/1, №3-4/18/1, 4-4/18-1 от 01.01.2012г, заключенные с собственником встроенных нежилых помещений Липко П.П.

Управляющей организацией ООО «КомфортСервис» был также предоставлен реестр собственников нежилых помещений в МКД №18/1 по пр. Ленина в г. Сургуте:

№ п/п	Наименование контрагента	№ и дата свидетельства о регистрации права	Площадь, кв.м.
1	Липко Павел Павлович	от 24.05.2005г. 86AA799963	60,4
2	Липко Павел Павлович	от 24.05.2005г. 86AA799962	102,3

3	Липко Павел Павлович	от 24.05.2005г. 86AA799965	47,4
4	Липко Павел Павлович	от 24.05.2005г. 86AA799964	102,6
5	Мазяр Владимир Сергеевич	от 12.08.2013 г. 86-АБ 6669944	187,3
6	Конский Александр Васильевич	от 05.05.2006г. 72НК198588	217,8
			717,8

Согласно **статьи 158 Жилищного Кодекса РФ** собственники жилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Согласно предоставленной информации ООО «КомфортСервис» собственнику встроенных нежилых помещений Липко П.П. выставляются счета на оплату услуг по содержанию общего имущества и потребленных коммунальных ресурсов (тепловодоснабжения, водоотведения, электроснабжения), при этом собственник Липко П.П. наравне с другими потребителями коммунальных услуг в данном МКД несет расходы на общедомовые нужды.

Согласно предоставленным к проверке счетам на оплату жилищно-коммунальных услуг по нежилым помещениям, собственником которых является Липко П.П., данному собственнику производится ежемесячное начисление за следующие услуги:

1. Содержание общего имущества МКД
2. Услуги по утилизации (захоронению) ТБО
3. Отопление
4. Холодное водоснабжение
5. Холодное водоснабжение на ОДН
6. Горячее водоснабжение
7. Горячее водоснабжение на ОДН
8. Водоотведение
9. Электроэнергия
10. Электроэнергия на ОДН
11. Электроэнергия МОП (дн/н).

В составе услуги «Содержание общего имущества МКД» собственник нежилых помещений Липко П.П. производит в т.ч. оплату за сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора.

В соответствии с *Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами*, утвержденными постановлением Правительства РФ от **15.05.2013 г. №416** (далее – Правила №416), управление многоквартирным домом обеспечивается путем организации оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам МКД №18/1 по пр. Ленина ООО «КомфортСервис» были заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- Договор №799 от 01.01.2015г. теплоснабжения в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома коммунальной услуги с СГМУП «ГТС»;

- Договор №799В от 01.01.2015г. поставки горячей воды в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома коммунальной услуги с СГМУП «ГТС»;

- Договор №7872-в-14 от 01.01.2014г. холодного водоснабжения с СГМУП «Горводоканал»;

- Договор №7872-14 от 01.01.2014г. холодного водоснабжения и водоотведения с СГМУП «Горводоканал»;

- Договор энергоснабжения №2666 от 01.02.2008г. с ОАО «Тюменьэнергосбыт» (на встроенные нежилые помещения);

- Договор энергоснабжения №2222 от 01.02.2008г. с ОАО «Тюменьэнергосбыт» (на жилую часть).

По информации ООО «КомфортСервис» проектным решением для МКД №18/1 по пр. Ленина было предусмотрено наличие контейнерной площадки для сбора ТБО для двух домов №18/1 и №18/2 по пр. Ленина. В настоящее время МКД №18/2 находится в стадии приемки в эксплуатацию от Застройщика. Контейнерная площадка не используется, не оборудована контейнерами.

В настоящее время ООО «Запсибинтерстрой» решается вопрос о переносе данной контейнерной площадки, т.к. последняя размещена в непосредственной близости от детской площадки на расстоянии 12,1 метров, чем нарушены требования п. 8.25 СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10.06.2010г.

Для организации сбора мусора с МКД №18/1 временно используется контейнерная площадка, оборудованная на придомовой территории МКД №22 по пр. Ленина. Вывоз мусора производится подрядной организацией ООО «ТрансСервис», с которой управляющей организацией заключен договор от 08.10.2012г. №020ТССЕ, на оказание следующих услуг:

- по предоставлению на условиях аренды накопительных контейнеров в соответствии с приложением №2, на основании акта приемки-передачи;
- вывоз отходов (перечень отходов, периодичность, адреса сбора и объем определены в приложении №1 к настоящему договору) на специализированный полигон.

Согласно приложения №1 настоящего договора контейнеры (V=1,1 куб.м.) в количестве 2 шт. установлены на контейнерной площадке для домов №22 и №18/1 по пр. Ленина. Периодичность вывоза ТБО – ежедневно (кроме воскресенья), вывоз КГМ – по заявке.

По информации ООО «КомфортСервис» объем установленных двух контейнеров превышает суточные нормы сбора мусора двух домов в 3 раза. Случаи переполнения контейнеров объясняются тем, что жители близ расположенных домов (МКД № 26 и №18 по пр. Ленина – оборудованы мусоропроводом) также периодически пользуются указанной контейнерной площадкой.

По вопросу обращения о размещении на наружной ограждающей стене дома №18/1 по пр. Ленина вентиляционного короба управляющей организацией дано пояснение, что данная конструкция принадлежит собственнику встроенного нежилого помещения Конскому А.В., которое ранее использовалось под салон красоты и последнее время не функционирует в связи со смертью собственника.

Согласно **п. 3 ч. 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ** и **п. 2** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного помещения, относятся к общему имуществу собственников МКД.

Общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии со **статьей 36 Жилищного кодекса РФ** и **статьей 290 Гражданского кодекса РФ** принадлежит на праве общей долевой собственности Собственникам помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с **ч. 2, 4 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ** Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

При несогласии собственников помещений в многоквартирном доме с размещением вентиляционного короба на фасаде данного дома и для демонтажа установленного оборудования собственникам необходимо принять соответствующее решение на внеочередном общем собрании, с рассмотрением на повестке дня вопроса о демонтаже вентиляционного короба с общего имущества дома, с занесением в протокол требований собрания.

Нарушений со стороны ООО «КомфортСервис» при проверке не выявлено.

Запись в Журнал учета 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 учета 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 к акту документы:

- постановление Мэра города Сургута от 30.12.2004г. №410, с приложением акта приемки объекта «Индивидуальный 4-этажный жилой дом №7А со встроенными помещениями на первом и цокольном этажах, с мансардой (жилая часть) и с наружными инженерными сетями».
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №65 от 11.04.2006г. «Встроенного помещения парикмахерской и других видов бытовых услуг (в осях 1-17) на цокольном этаже индивидуального 4-этажного жилого дома №7А».
- исх. №380 от 29.10.2015г., №398 от 24.11.2015г., №399 от 25.11.2015г ООО «КомфортСервис», с приложением документов

Подписи лиц, проводивших проверку: _____



Яковлева Н.В.

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):

Главный инженер ООО «КомфортСервис» Якунин И.С.

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

“ 25 ” _____ ноября 20 15 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

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