

г. Оренбург ул. Цвиллинга, д.14/1
(место составления акта)

«20» марта 2019 года
(дата составления акта)
18 ч. 00 мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ А-1051

По адресу/адресам: г. Оренбург, ул. Цвиллинга, д.14/1
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения заместителя начальника государственной жилищной инспекции В.С. Вербицкой от 20.03.2019 № 1051

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

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛКОМСЕРВИС» (ИНН 5602008197)

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

Дата и время проведения проверки:

«20» марта 2019 года с 16 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин. Продолжительность 2 часа

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

Общая продолжительность проверки: 1 день/2 часа

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области

(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, проводившее проверку: Миляева Лариса Геннадьевна – консультант отдела документарного контроля (надзора) государственной жилищной инспекции по Оренбургской области

(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:

никто не присутствовал

(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:

В период с 13 по 20 марта 2019 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области проведена внеплановая документарная проверка соблюдения ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС» (далее – Общество) лицензионных требований, предусмотренных пп. «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение № 1110), по исполнению обязанностей по договору управления многоквартирным домом (далее – МКД) № 74 по ул. Челюскина г. Оренбурга, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, в части организации и осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

В рамках настоящей проверки использованы документы, представленные Обществом сопроводительным письмом от 19.03.2019 № 11.

нарушений не выявлено

Сведения о МКД № 74 по ул. Челюскина г. Бугуруслана, как о доме, деятельность по управлению которым осуществляет Общество, внесены в реестр лицензий Оренбургской области 24.06.2015.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления МКД управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или)

оказывать услуги по управлению МКД, 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 МКД деятельность.

Под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД.

Порядок планирования работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД и представления предложений управляющей организацией для утверждения ОССП установлен ст. 156 ЖК РФ, п. 11.1, 31, 35 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень), подп. «в» п. 4, п. 5-8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416).

Из анализа вышеуказанных норм права в их взаимосвязи следует, что, по общему правилу, размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД определяется на срок не менее чем один год на ОССП в таком доме и может быть изменен также по решению ОССП в МКД.

Из представленных Обществом документов усматривается, что начисление платы за жилое помещение в № 74 по ул. Челюскина г. Бугуруслана Обществом осуществляется исходя из размера, утвержденного решением Совета депутатов МО «город Бугуруслан» Оренбургской области (16,25 руб/кв.м).

В соответствии с указанным решением плата за содержание жилого помещения включает в себя санитарную очистку придомовых территорий.

Основными критериями для включения земельного участка, прилегающего к МКД в состав общего имущества собственников помещений в МКД, являются:

принадлежность земельного участка собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности;

наличие границ земельного участка, определенных на основании данных государственного кадастрового учета.

По данным публичной кадастровой карты земельный участок, расположенный под МКД № 74 по ул. Челюскина г. Бугуруслана, и прилегающая к нему территория, сформированы и поставлены на кадастровый учет 30.11.1994. Площадь такого участка составляет 3 398 кв.м. (площадь жилого дома – 876 кв.м, прилегающей территории – 2 522 кв.м).

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в вышеуказанном доме, определены в приложении № 2 к договору управления МКД от 11.03.2015 № 2 (пп. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, п. 2 Правил № 491), и составляет 4 674 кв.м.

По информации Общества в период с 11 марта 2015 года по 01 июля 2018 года площадь убираемой придомовой территории составляла 5 518,04 кв.м, из них асфальт дворовой – 529 кв.м, асфальт уличный – 315,04 кв.м, газоны – 4674 кв.м.; с 01.07.2018 – 3 187,48 кв.м, из них асфальт дворовой – 529 кв.м, асфальт уличный – 315,04 кв.м, газоны – 2 343,24 кв.м.

При рассмотрении отчетов Общества за 2016 год установлено, что уборка дворовой территории осуществлялась исходя из площади 5 058 кв.м (60698 кв.м : 12 мес.); за 2017 год - 5 447, 6 кв.м (65372 кв.м : 12 мес.).

С 01.01.2017 года в соответствии с ч. 9 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ в состав платы за содержание жилого помещения включены расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее – КР на СОИ), в целях содержания общего имущества в МКД, которые определяются исходя из занимаемой площади жилого помещения (квартиры).

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, должен быть отражен в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов (п. 29 Правил № 491).

Расчет размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, осуществляется следующим образом:

утвержденный норматив потребления * площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД : площадь жилых и нежилых помещений в МКД * тариф * площадь занимаемого жилого помещения (квартиры).

С 01.06.2017 на территории Оренбургской области применяются нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденные приказом Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов от 30.05.2017 № 34-н «Об утверждении нормативов потребления

коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД на территории Оренбургской области» (далее – Приказ № 34-н).

Согласно сведениям, содержащимся в ГИС ЖКХ, МКД № 74 по ул. Челюскина г. Бугуруслана: 5-ти этажный с централизованными холодным водоснабжением, отоплением, газоснабжением, электроснабжением;

По данным технического паспорта общая площадь жилых помещений в МКД составляет 3472,7 кв.м.; нежилых – 346,1 кв.м (итого: 3818,8 кв.м).

площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД 823,4 кв.м: площадь подвала - 547,8 кв.м.; площадь лестничных клеток – 275,6 кв.м.

Расчет платы за холодную воду, горячую воду и электроэнергию, потребленные при содержании общего имущества с 01.07.2017 должен осуществляться в соответствии с нормативами потребления коммунальных ресурсов на содержание общего имущества, установленными Приказом № 34-н:

норматив потребления холодной воды на ОДН – 0,048 куб. м на 1 кв. м. в месяц;

норматив потребления электроэнергии на ОДН – 0,61 кВт/час на 1 кв. м., в месяц.

2017 год

Тариф на холодную воду – 23,12 руб./м. куб.;

тариф на электрическую энергию – 2,68 руб./кВт.час

Размер платы за холодную воду: $0,048 * 275,6 \text{ кв.м.} / 3818,8 * 23,12 = 0,08 \text{ руб./кв.м}$

Размер платы за электроэнергию: $0,61 * 823,4 \text{ кв.м.} / 3818,8 * 2,68 = 0,35 \text{ руб./кв.м.}$

2018 год

Тариф на холодную воду – 26,95 руб./м. куб.;

тариф на электрическую энергию – 2,94 руб./кВт.час

Размер платы за холодную воду: $0,048 * 275,6 \text{ кв.м.} / 3818,8 * 26,95 = 0,09 \text{ руб./кв.м}$

Размер платы за электроэнергию: $0,61 * 823,4 \text{ кв.м.} / 3818,8 * 2,94 = 0,38 \text{ руб./кв.м.}$

Указанный расчет соответствует размеру платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, начисляемому жителям МКД.

Таким образом, по результатам проверки в действиях ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС» нарушений лицензионных требований не установлено.

Лицо, допустившее нарушение –

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), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний): _____

нарушения не выявлены _____

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:

Подписи лиц, проводивших проверку:  _____ Л.Г.Миляева

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

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

«__» _____ 20__ г.