



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

672012, г. Чита, ул. Новобульварная д. 36 телефон: 28-27-07

« 24 » мая 2019 г.

(дата составления акта)

г. Чита, ул. Новобульварная д. 36

16-00

(место составления акта)

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

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

№ 1327

По адресу: г. Чита, ул. Новобульварная д. 36

(место проведения проверки)

На основании: распоряжения зам. начальника Инспекции от 22.04.2019г № 1031-р/ж

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

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении: ТСЖ «Успех»

(наименование юридического лица, документарная/выездная) (наименование юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

С 22 апреля 2019 года по 24 мая 2019 года. Продолжительность 20 рабочих дней

С 24.04.2019г с 09 час 00 мин. до 24.05.2019г 16 час 00 мин. Продолжительность 159 часов

(дата начала и в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности по инициативе данного предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 20 рабочих дней / 159 часов

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственной инспекцией Забайкальского края

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

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

(подпись проверяемого)

(фамилия, инициалы, полность, дата, время)

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

(выполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: Рязанцева Светлана Николаевна, главный государственный инспектор отдела лицензирования и документарных проверок Государственной Инспекции Забайкальского края

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 в проверке члена саморегулируемой организации) присутствующих при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки установлено следующее. ••

1) Товарищество собственников недвижимости «Успех» (далее также – ТСЖ «Успех») осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Чита, ул. Шилова, д. 46.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 46 по ул. Шилова принято решение (отраженное в протоколе от 20.05.2014г № 2) о выборе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта перечисление соответствующих взносов на специальный счет. Этим же решением определен владелец специального счета (ТСЖ «Успех»), определена кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (ОАО «ОТП Банк»).

Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определен разделом IX Жилищного кодекса РФ (далее -- ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 166 ЖК РФ и ч. 1 ст. 17 Закона Забайкальского края от 29.10.2013г № 875-33К «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края»

перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (в редакции ЖК РФ, действовавшей до 22.01.2019г, - ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт);
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Частями 1, 5 статьи 189 ЖК РФ установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены: 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2) смета расходов на капитальный ремонт; 3) сроки проведения капитального ремонта; 4) источники финансирования капитального ремонта; 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Постановлением Правительства Забайкальского края от 25.12.2014г № 707 «Об утверждении Порядка оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома за счет средств, размещенных на отдельном банковском счете товарищества собственников жилья либо жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, которые осуществляют управление многоквартирным домом, управляющей организации, регионального оператора» (далее – Постановление № 707) утвержден порядок оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома за счет средств, размещенных на отдельном банковском счете товарищества собственников жилья либо жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, которые осуществляют управление многоквартирным домом, управляющей организации, регионального оператора.

В соответствии с п. 7 Постановления № 707 заказчик производит оплату услуги и (или) работы по капитальному ремонту многоквартирного дома подрядчику при условии, что услуга и (или) работа оказана и (или) выполнена качественно в полном соответствии с технической, сметной, проектной (при проведении капитального ремонта в соответствии с проектом) документацией, что подтверждается следующими документами:

в случае оказания услуги - актом приемки услуги, оформленным по форме, устанавливаемой заказчиком;

в случае выполнения работы - актом приемки работ по капитальному ремонту, оформленному по унифицированной форме первичной учетной документации № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», утвержденной постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 г № 100.

В соответствии с п. 9 Постановления № 707 стоимость оказанной услуги подтверждается справкой, оформленной по форме, устанавливаемой заказчиком, а стоимость выполненной работы - справкой, оформленной по унифицированной форме первичной учетной документации № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», утвержденной постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 г № 100.

В соответствии с п. 10 Постановления № 707 оплата услуг и (или) работ производится заказчиком путем перечисления денежных средств с отдельного банковского счета на банковский счет

подрядчика в размере стоимости оказанной услуги или выполненной работы в течение пяти рабочих дней со дня подписания обеими сторонами справок, указанных в п. 9 Постановления №707.

В ходе проверки установлено, что фактически ТСЖ «Успех» за счет средств фонда капитального ремонта осуществлялись следующие виды работ:

1) в 2016 году произведены работы по замене системы розлива внутридомовой системы горячего водоснабжения и выпуска канализации с подвала дома до канализационного колодца;

2) в 2017 году произведены работы по замене труб выпуска канализации с подвала до канализационного колодца, проведены земляные работы, асфальтирование придомовой территории после проведения земляных работ, ремонт фундамента многоквартирного дома, установка фильтров на системе розлива внутридомовой системы горячего водоснабжения.

Все работы по капитальному ремонту в 2016-2017гг выполнены на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

По работам, выполненным в 2016 году, представлен дефектный акт от 27.02.2016г, на основании которого был составлена сметная документация. 05.08.2016г был заключен договор на проведение капитального ремонта с ИП Шульгин В.В. Также представлен акт сдачи-приема выполненных работ, согласно которому работы выполнены в полном объеме и в установленный графиком срок. Справки № КС-3 и № КС-2 не представлены.

По работам, выполненным в 2017 году, представлен дефектный акт от 17.04.2017г, а основании которого был составлена сметная документация. 05.10.2017г был заключен договор на проведение капитального ремонта с компанией ООО «Грацит». Также представлены справки № КС-3 и № КС-2. Согласно справки № КС-2 выполнены работы: разборка асфальта (98 кв.м), земляные работы на выпусках, разборка трубопроводов канализации, прокладка трубопроводов канализации, восстановление асфальтового покрытия (118 кв.м), ремонт отмостки, горячее водоснабжение (фильтры воды).

В ходе проверки выявлены следующие нарушения обязательных требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством:

1. Выявлены факты нецелевого расходования денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, а именно - за счет средств фонда капитального ремонта выполнены следующие работы, не предусмотренные перечнем, определенным ч.1 ст. 166 ЖК РФ и ч. 1 ст.17 Закона Забайкальского края от 29.10.2013г № 875-ЗЗК, а именно работы по разборке асфальта, земляные работы и работы по восстановлению асфальтового покрытия.

2. Выявлены факты нарушения постановления Правительства Забайкальского края от 25.12.2014г № 707 «Об утверждении Порядка оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома за счет средств, размещенных на отдельном банковском счете товарищества собственников жилья либо жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, которые осуществляют управление многоквартирным домом, управляющей организации, регионального оператора», а именно по работам, выполненным в 2016 году, не представлены справки № КС-3 и № КС-2.

2) Нарушений при определении размера платы за коммунальные ресурсы, предоставляемые на общедомовые нужды, за период с 01.08.2018г по 01.04.2019г не выявлено.

3) Согласно ч. 4 ст. 165 ЖК РФ организации, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также лица, оказывающие услуги, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и предоставляющие коммунальные услуги, обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Частью 3 статьи 8 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – ФЗ № 209) установлено, что поставщики информации обеспечивают полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в системе.

В соответствии с п. 18 ст. 7 ФЗ № 209 лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и

(или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг, размещают в системе информацию, предусмотренную п. 1, 2, 6, 7, 21 - 25, 28 - 33, 35 - 40 ч. 1 статьи 6 ФЗ № 209.

Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации, подлежащей размещению в системе товариществами собственников жилья, осуществляющими управление многоквартирным домом определены Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.02.2016г № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Приказ № 74/114/пр).

В ходе проверки размещения ТСЖ «Успех» информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>) выявлен факт отсутствия в системе информации:

1. сведений об общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД) № 46 по ул. Шилова, основных конструктивных элементах МКД, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, сведения о внутридомовых системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения; количество балконов, лоджий; общие сведения о земельном участке, на котором расположен МКД (п. 2.1.14.1, 2.1.14.2, 2.1.14.3, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11 п. 10 Приказа № 74/114/пр);

2. информации о перечне оказываемых услуг, выполняемых работ по управлению МКД, выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, об их объеме, о качестве и периодичности (сроках) их предоставления, оказания, выполнения и стоимости указанных услуг, работ, а также соответствующие договоры на предоставление или оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ (п. 3 п. 10 Приказа № 74/114/пр);

3. информации о приборах учета, используемых для определения объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в МКД № 46 по ул. Шилова (п. 5 п. 10 Приказа № 74/114/пр);

4. информации о информации об обязательных платежах и (или) взносах членов ТСЖ «Успех», связанных с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД № 46 по ул. Шилова, о размере платы за содержание жилого помещения в МКД для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ «Успех» (п. 7.2 п.10 Приказа № 74/114/пр);

5. информации о лицевых счетах, присвоенных собственникам и пользователям жилых (нежилых) помещений в МКД № 46 по ул. Шилова для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 13 раздела 10 Приказа №74/114/пр);

6. информации, подлежащей размещению ТСЖ, являющемуся владельцем специального счета, открытого в целях формирования фонда капитального ремонта (п. 11 раздела 10 Приказа №74/114/пр).

Таким образом, нарушены требования ч. 4, ч. 5 ст. 165 Жилищного кодекса РФ, ч. 3 ст. 8, ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», пункты 2.1.14.1, 2.1.14.2, 2.1.14.3, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 3, 5, 7.2, 11, 13 п. 10 Приказа Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.02.2016 г. № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

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):