Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Елизовского городского поселения в мае 2016 года проведены следующие мероприятия по муниципальному жилищному контролю:

1. «05» мая 2016 года проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «Прайд-ЛТД» (ИНН 4105040470) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 1204/16-П от 12.04.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: по обращению Лупенко Б.А. (вх. № 591з от 31.03.2016) по факту несоответствия договора управления многоквартирного дома № 49 по ул. Ленина г. Елизово обязательным требованиям ЖК РФ, по факту нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных [ч. 2 ст. 162](#sub_16202) ЖК РФ. **По результатам** внеплановой проверки составлен акт № 0505/16 от «05» мая 2016 года, согласно которому:
2. *В соответствии с ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.*

*Согласно протоколу № 3 от 05.10.2014 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Елизово, ул. Ленина, д. 49:*

*- принято решение утвердить проект договора предложенного управляющей организацией ООО «Прайд-ЛТД», а также утвердить, что договор с выбранной управляющей организацией (ООО «Прайд-ЛТД) подписывается индивидуально с каждым собственником жилого помещения, а подписанное решение собственника жилого помещения является акцептом предложенного договора;*

*- Принявшие участие в голосовании представляют интересы собственников помещений общей площадью 617, кв.м, что составляет 54,44 % от общей полезной площади многоквартирного дома. Кворум имеется.*

*Таким образом, нарушений обязательных требований в части заключения договора управления многоквартирным домом с ООО «Прайд-ЛТД» не выявлено.*

1. *Договор управления многоквартирным домом, заключенный с ООО «Прайд-ЛТД», не содержит пунктов, противоречащих действующему жилищному законодательству РФ.*
2. *Действующим законодательством РФ управляющим организациям не запрещается заключать договора с третьими лицами в целях исполнения договора управления многоквартирным домом.*
3. *Согласно протоколу № 3 от 05.10.2014 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Елизово, ул. Ленина, д. 49 принято решение производить расчеты (оплату) за ХВС, водоотведение, отопление, ГВС, электроснабжение напрямую ресурсоснабжающим организациям.*

*Договор электроснабжения № 11656Е от 23.03.2013, договор теплоснабжения № 56 от 23.03.2013 для предоставления коммунальных услуг потребителям, заключены с ООО «Прайд-ЛТД» с условием уступки прав требования.*

*Таким образом, выставление квитанций на оплату, сбор денежных средств за предоставленные коммунальные услуги, проведение перерасчетов, а также ведение претензионной работы осуществляется ресурсоснабжающими организациями, а не управляющей организацией ООО «Прайд-ЛТД».*

 *По результатам проверки нарушений обязательных требований жилищного законодательства РФ не выявлено.*

1. «06» мая 2016 года проведена внеплановая документарная проверка в отношении ТСЖ «Красноярская 5А» (ИНН 4105038873) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 0804/16-П от 08.04.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: по обращению граждан (вх. № 429з от 14.03.2016, 488з от 21.03.2016, 490з от 21.03.2016, 517з от 24.03.2016) о фактах нарушения требований к порядку принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме № 5А по ул. Красноярская г. Елизово. **По результатам** внеплановой проверки составлен акт № 0605/16 от «06» мая 2016 года, согласно которому:
2. *По результатам проведенного голосования на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярская, д. 5А, оформленного протоколом № 3 от 20.03.2016 года, проведенного в очно-заочной форме, приняты решения:*
3. *Избрать председателем собрания – Крюкову Г.В., секретарем собрания – Токареву М.В. членами счетной комиссии – Соколову Т.В., Парамонову Н.А.;*
4. *Избрать членов правления ТСЖ «Красноярская 5А» в составе: Крюкова Г.В., Соколова Т.В., Токарева М.В.;*
5. *Утвердить перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также тариф на 1 кв.м. жилой площади дома: содержание 29,31 руб., текущий ремонт 12,00 рублей.*
6. *Утвердить перечень дополнительных работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества на 2016 г. и их предварительную стоимость, утвердить тариф на доп. работы на 2016 г. в размере 23,29 руб. Срок действия тарифа – 12 месяцев.*
7. *Утвердить порядок распределения объема ОДН по коммунальным услугам, определенных исходя из показаний общедомовых приборов учета:*

*- при частичном оборудовании помещений индивидуальными приборами учета (счетчиками) или при отказе от разбора воды: между всеми помещениями не оборудованными приборами учета пропорционально размеру общей площади помещения.*

*- при оборудовании всех помещений индивидуальными приборами учета (счетчика) или при отказе от разбора воды: между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади помещения;*

*6. Передать полномочия по руководству текущей деятельности (управлению) ТСЖ «Красноярская 5А» управляющему – Лысенко Константину Сергеевичу. Поручить правлению ТСЖ «Красноярская 5А» утвердить существенные условия договора оказания услуг с ИП Лысенко К.С.;*

*7. Внести изменения в Устав ТСЖ «Красноярская 5А» в части введения должности управляющего. Утвердить новую редакцию Устава ТСЖ «Красноярская 5А».*

 *В соответствии с п.п. 1, 3 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся: внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции; избрание членов правления товарищества.*

 *Вопрос № 6 повестки общего собрания собственников помещений о передаче полномочий по руководству текущей деятельности (управлению) ТСЖ «Красноярская 5А» управляющему – Лысенко Константину Сергеевичу, о поручении правлению ТСЖ «Красноярская 5А» утвердить существенные условия договора оказания услуг с ИП Лысенко К.С. связан непосредственно с деятельностью ТСЖ «Красноярская 5А».*

 *Таким образом, вопросы № 2, № 6, № 7 повестки общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № 3 от 20.03.2016 года, проведенного в очно-заочной форме, не относятся к компетенции общего собрания собственников помещений.*

1. *По результатам сверки данных, указанных в протоколе общего собрания собственников помещений № 3 от 20.03.2016 года, и данных, представленных Управлением Росреестра по Камчатскому краю и ГУП «Камчатское краевое бюро технической инвентаризации», установлено следующее:*
2. *Неверно указана общая площадь всех квартир: согласно протокола – 2264,5 кв.м.; согласно данным Росреестра и БТИ – 2219,7 кв.м.;*
3. *Неверно произведен расчет голосов, которыми обладали собственники квартир №№ 22, 50 (комн. 4);*
4. *Неверно указаны площади квартир №№ 2, 31, 44, 50 (комн. 4);*
5. *Во всех решениях собственников квартир дата голосования указана до 20.03.2016 года, т.е. до срока окончания заочного голосования, указанного в уведомлении о проведении собрания в заочной форме.*

 *Общее количество голосов, которыми обладали собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании в очно-заочной форме: согласно протокола – 58,80%, согласно данным Росреестра и БТИ – 58,55 %.*

 *Таким образом, на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярская, д. 5А, оформленного протоколом № 3 от 20.03.2016 года, проведенного в очно-заочной форме, имелся кворум для проведения общего собрания.*

1. «17» мая 2016 года проведена плановая выездная проверка в отношении ТСЖ «Смоленская 2» (ИНН 4105038908) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 0405/16-П от 04.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей на 2016 год. **По результатам** плановой выездной проверки составлен акт № 1705/16 от «17» мая 2016 года, согласно которому:

 *ТСЖ «Смоленская 2» допущено:*

1. *В подъезде № 1 и № 2 в лестничных клетках наблюдается повреждения (трещины и выбоины) лестничных площадок.*
2. *Не закрыта электрощитовая во втором подъезде.*

По окончанию проверки выдано предписание № 1705/16 на устранение нарушений жилищного законодательства от «17» мая 2016 года с указанием мероприятий, подлежащих исполнению в целях устранения последствий допущенных нарушений в срок до 17.08.2016 года.

1. «18» мая 2016 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении ТСЖ «Звездная 5» (ИНН 4105038841) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 0505/16-П от 05.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: истечение срока исполнения ранее выданного предписания на устранение нарушений жилищного законодательства № 0112/15 от 01.12.2015. **По результатам** внеплановой выездной проверки составлен акт № 1805/16 от «18» мая 2016 года, согласно которому:

*Предписание на устранение нарушений жилищного законодательства № 0112/15 от 01.12.2015 исполнено, нарушения устранены.*

1. «19» мая 2016 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО «Омега» (ИНН 4105034580) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 1305/16-П от 13.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: истечение срока исполнения ранее выданного предписания на устранение нарушений жилищного законодательства № 2504/16 от 25.04.2016. **По результатам** внеплановой выездной проверки составлен акт № 1905/16 от «19» мая 2016 года, согласно которому:

*Предписание на устранение нарушений жилищного законодательства № 2504/16 от 25.04.2016 исполнено, нарушения устранены.*

1. «20» мая 2016 года проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «Прайд-ЛТД» (ИНН 4105040470) в соответствии с приказом и.о. руководителя Управления ЖКХ № 2704/16-П от 27.04.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: по обращению Чупрова Ф.Ф. (вх. № 850з от 25.04.2016) по факту нарушения прав потребителя. **По результатам** внеплановой документарной проверки составлен акт № 2005/16 от «20» мая 2016 года, согласно которому:
2. *В отчетах о начислении, сборе, выполненных работах и фактических затрат за 2014 год, 2015 год по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Елизово, пер. Тимирязевский, д. 8, ООО Прайд-ЛТД» неверно указана общая площадь дома: согласно отчетам – 3146,0 кв.м., согласно данным Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Камчатскому краю и технического паспорта на многоквартирный дом – 3135,4 кв.м.*
3. *Тариф на текущий ремонт, содержание и управление по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Елизово, пер. Тимирязевский, д. 8, за период с 01.07.2014 по 01.07.2015 установлен в размере 27 рублей 34 копейки за 1 кв.м. согласно протоколу № 2 общего собрания собственников помещений от 30.05.2014 года.*

*Тариф на текущий ремонт, содержание и управление по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Елизово, пер. Тимирязевский, д. 8, за период с 01.07.2015 по настоящее время установлен в размере 41 рублей 00 копеек за 1 кв.м. согласно протоколу № 3 общего собрания собственников помещений от 25.07.2015 года.*

*Таким образом, тарифы на текущий ремонт, содержание и управление в отчетах ООО Прайд-ЛТД» о начислении, сборе, выполненных работах и фактических затрат за 2014 год, 2015 год указаны верно.*

1. *Согласно отчета ООО Прайд-ЛТД» о начислении, сборе, выполненных работах и фактических затрат за 2014 год:*

|  |  |
| --- | --- |
| *Всего начислено потребителям:* | *562 800,80 рублей* |
| *Всего оплачено потребителями:* | *429 516,19 рублей* |
| *Всего фактические расходы:* | *554 128,50 рублей* |
| *в том числе:* | *- административные расходы:* | *226 009,56 рублей* |
| *- текущий ремонт и содержание:* | *270 150,44 рублей* |
| *- ХВС и водоотведение:* | *57 968,50 рублей* |
| *Задолженность потребителей по оплате:* | *133 284,61 рубля* |
| *Задолженность потребителей по работам:* | *152 752,35 рубля* |
| *Плановая норма прибыли:* | *28 140,04 рублей* |
| *Текущий ремонт и содержание согласно тарифам:* | *420 269,02 рублей* |
| *Управление МКД согласно тарифам:* | *94 062,00 рубля* |

*За 2014 год фактические административные затраты ООО «Прайд-ЛТД» превышают установленные тарифы на управление МКД на 131 947,56 рублей.*

*Прибыль – это полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов. Поскольку сумма фактических расходов превышает сумму оплат потребителей (доходы), ООО «Прайд-ЛТД» необоснованно начислена плановая прибыль в сумме 28 140,04 рублей.*

1. *Согласно отчета ООО Прайд-ЛТД» о начислении, сборе, выполненных работах и фактических затрат за 2015 год:*

|  |  |
| --- | --- |
| *Всего начислено потребителям:* | *1 284 381,21 рубль* |
| *Всего оплачено потребителями:* | *1 184 538,63 рублей* |
| *Всего фактические расходы:* | *1 280 282,87 рубля* |
| *в том числе:* | *- административные расходы* | *476 310,39 рублей* |
| *- текущий ремонт и содержание* | *803 972,48 рубля*  |
| *Задолженность потребителей по оплате:* | *99 842,58 рубля* |
| *Задолженность потребителей по работам:* | *159 963,30 рубля*  |
| *Плановая норма прибыли:* | *64 219,06 рублей* |
| *Текущий ремонт и содержание согласно тарифам* | *1 003 453,42 рублей* |
| *Управление МКД согласно тарифам:* | *282 186,00 рублей* |

*За 2015 год фактические административные затраты ООО «Прайд-ЛТД» превышают установленные тарифы на управление МКД на 194 124,39 рубля.*

*Прибыль – это полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов. Поскольку сумма фактических расходов превышает сумму оплат потребителей (доходы), ООО «Прайд-ЛТД» необоснованно начислена плановая прибыль в сумме 64 219,06 рублей.*

*Согласно постановлению № 335/14-Ю по делу об административном правонарушении от 25.12.2014 года: ООО «Прайд-ЛТД» признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22. КоАП РФ – нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, в том числе по адресу: г. Елизово, пер. Тимирязевский, д. 8. ООО «Прайд-ЛТД» назначено административное наказание в виде административного штрафа в размере 40 000,00 рублей. Таким образом, ООО «Прайд-ЛТД» необоснованно включило в отчет о начислении, сборе, выполненных работах и фактических затрат за 2015 год по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Елизово, пер. Тимирязевский, д. 8, штраф, выставленный управляющей организацией по причине отсутствия экономически утвержденного тарифа, в размере 9 700,00 рублей.*

*По результатам проверки нарушений жилищного законодательства РФ не выявлено.*

1. «25» мая 2016 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении ТСЖ «Смоленская 2» (ИНН 4105038908) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 2305/16-П от 23.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: истечение срока исполнения ранее выданного предписания на устранение нарушений жилищного законодательства № 2212/15 от 22.12.2015. **По результатам** внеплановой выездной проверки составлен акт № 2505/16 от «25» мая 2016 года, согласно которому:

 *Предписание № 2212/15 на устранение нарушений законодательства от 22.12.2015 исполнено, нарушения устранены.*

1. «25» мая 2016 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении ТСЖ «Звездная 5» (ИНН 4105038841) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 1605/16-П от 16.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: истечение срока исполнения ранее выданного предписания на устранение нарушений жилищного законодательства № 2611/15 от 26.11.2015. **По результатам** внеплановой выездной проверки составлен акт № 2505/16 от «25» мая 2016 года, согласно которому:

*Предписание № 2611/15 на устранение нарушений законодательства от 26.11.2015 не исполнено, нарушения не устранены, а именно: не оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченную бордюром, с подъездным путем для автотранспорта, рассчитанную на один многоквартирный дом.*

По итогам проверки ТСЖ «Звездная 5» выдано предписание № 2505/16 на устранение нарушений жилищного законодательства от 25.05.2016 с указанием мероприятий, подлежащих исполнению в целях устранения последствий допущенных нарушений в срок до 25.07.2016 года.

1. «26» мая 2016 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении МУП «Елизовское городское хозяйство» (ИНН 4105042358) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 2005/16-П от 20.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: обращение Блохиной В.М. (вх. № 1011з от 17.05.2016) по факту ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 18 по ул. 40 лет Октября г. Елизово. **По результатам** внеплановой выездной проверки составлен акт № 2605/16 от «26» мая 2016 года, согласно которому выявлены следующие нарушения обязательных требований жилищного законодательства: 1) во втором подъезде на стене крыльца наблюдается: разрушение штукатурного и окрасочного слоев, отсутствуют боковые отливы на козырьке крыльца, на козырьке кольца с внутренней стороны также имеется разрушение штукатурного и окрасочного слоев. 2) во втором подъезде на лестничной клетке наблюдается: разрушение окрасочного слоя, выбоины, зыбкость ступеней лестничных маршей и лестничных площадок, что является нарушением п. 4.2.1.8., п. 4.2.3.1., п. 4.8.1., Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, п. 10, 11, 11(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

По итогам проверки МУП «Елизовское городское хозяйство» выдано предписание № 2605/16 от 26.05.2016 с указанием мероприятий, подлежащих исполнению в целях устранения последствий допущенных нарушений в срок до 26.08.2016 года.

1. «30» мая 2016 года проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «АЛЬЯНС» (ИНН 4101160590) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации - руководителя Управления ЖКХ № 0605/16-П от 06.05.2016 года. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: по обращению Шаповалова М.П. (вх. № 906з от 23.04.2016) о фактах нарушения требований к порядку принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме № 4 по ул. Уральская, г. Елизово. **По результатам** внеплановой документарной проверки составлен акт № 3005/16 от «30» мая 2016 года, согласно которому:

*При проведении сверки данных, указанных в протоколе № 2 от 21.03.2016 года общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Елизово, ул. Уральская, д. 4, в форме заочного голосования, и данных, представленных Управлением Росреестра РФ и ГУП «БТИ», установлено:*

1. *Неверно указаны площади квартир в решениях собственников помещений №№ 3, 5, 6, 8, 15, 29, 32, 37, 38, 44, 46, 48, 51, 54.*
2. *Неверно указана общая площадь всех квартир: согласно протокола – 2 142,3 кв.м., согласно данным Управления Росреестра РФ – 2 139,5 кв.м.*
3. *От собственников квартир №№ 21, 32 на общем собрании голосовал не собственники указанных квартир.*
4. *В листе подсчета результатов общего собрания неверно произведен расчет голосов, которыми обладали собственники квартир №№ 33, 44, 50, 53.*
5. *Отсутствует доверенность на представителя от собственников квартир №№ 1, 5, 44.*
6. *Представлен реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 4 по ул. Уральская, г. Елизово, в том числе квитанции об отправке писем с уведомлениями.*

*По результатам проверки установлено, что при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Елизово, ул. Уральская, д. 4, в форме заочного голосования, оформленного протоколом № 2 от 21.03.2016 года, имелся кворум для принятия решений по повестке дня общего собрания: согласно данным протокола – 67,48 %, по результатам проведенной сверки данных - 59,08 %.*

1. «30» мая 2016 года прекращена внеплановая выездная проверка деятельности ООО «Омега» (ИНН 4105034580) в соответствии с приказом Зам. Главы администрации ЕГП - руководителя Управления ЖКХ № 2505/16-П от 25.05.2016. **Предмет проверки**: проверка соблюдения обязательных требований жилищного законодательства Российской Федерации. **Основание проведения проверки**: обращение Шелковникова А.А. (вх. № 1061з от 25.05.2016) по факту ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 6 по ул. Санаторная г. Елизово. **По результатам** внеплановой выездной проверки составлен акт № 3005/16 от «30» мая 2016 года, согласно которому: внеплановая выездная проверка прекращена, т.к. Государственной жилищной инспекцией Камчатского края на основании приказа № 901 ЛК от 25.05.2015 проведена проверка по обращению Шелковникова А.А. (п. 5 ст. 3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

|  |  |
| --- | --- |
| Консультант Управления ЖКХ администрации ЕГП, муниципальный жилищный инспектор |  Н.А. Максимов  |