

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

наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля

г. Ханты-Мансийск  
место составления акта

"18" апреля 2016 года  
дата составления акта  
11 час. 00 мин.  
время составления акта

**АКТ ПРОВЕРКИ**

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя  
№ ХМ - 143

По адресу адресам: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 68, кв. 23.  
место проведения проверки

На основании: приказа заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры – начальника Ханты-Мансийского отдела инспектирования от 13.04.2016 № 174 о проведении внеплановой выездной проверки по обращению жильца квартиры № 23 жилого дома № 68 по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске (вх. от 12.04.2016 № 27.16-ОГ-81), о несогласии с начислением платы за содержание и ремонт общедомового имущества, в том числе за управление общим имуществом, а также с п. 3.1.21 Договора управления домом с Управляющей организацией ООО УК «ЖУ».

тип документа (указание реквизитов (номер, дата)

была проведена внеплановая документальная проверка в отношении:

плановая / внеплановая, документальная / выездная

Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищное управление» г. Ханты-Мансийск, сокращенное наименование ООО УК «ЖУ».

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

Дата и время проведения проверки:

с «15» апреля 2016 г. с 11 час. 00 мин.

Продолжительность \_\_\_\_\_

до «18» апреля 2016 г. до 11 час. 00 мин.

Продолжительность \_\_\_\_\_

для сведения в случае проведения проверки филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам

Общая продолжительность проверки:

2 рабочих дня, 08 часов 00 минут

рабочих дней/часов

Акт составлен: Ханты-Мансийским отделом инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры

наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля

С копией распоряжения / приказа о проведении проверки ознакомлен: Директор ООО УК «ЖУ» Шавлюков Николай Александрович, 15.04.2016 в 11 час. 00 мин.

подпись ответственного лица (или нескольких лиц) по проверке



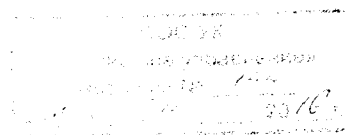
фамилия, имя, отчество, в дательном падеже, подпись, дата, время

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

наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля

Лицо(а), проводившее(е) проверку: Евсольев Геннадий Геннадьевич, государственный жилищный инспектор Ханты-Мансийского отдела инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры.

фамилия, имя, отчество последнее – при наличии, должности должностного лица / должностных лиц, проводивших или проверку в случае привлечения в участие в проверке экспертов, экспертных организаций указавшего фамилию, имена, отчества последнее – при наличии, должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименовании органа по аккредитации, выдавшего свидетельство



При проведении проверки присутствовали: Директор ООО УК «ЖУ» Шавлюков Николай Александрович, на основании Устава ООО УК «ЖУ».

Директор, иное лицо, уполномоченное при наличии должности руководителя, иного должностного лица должностного лица или иного лица, уполномоченного при наличии должности представителя индивидуального предпринимателя, или должностного представителя контролируемой организации (в случае проведения проверки членами контролирующей организации, присутствующими при проведении проверки) по приглашению

В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены несоответствия действий, 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):

нарушений не выявлено

5-этажный, 36-квартирный жилой дом № 68 по ул. Мира г. Ханты-Мансийска введен в эксплуатацию в 2002 году и находится в управлении ООО УК «ЖУ». Общая площадь дома составляет 2,802 тыс. кв. м.

По запросу, представленном в обращении вопросов проведена проверка правомерности начисления абонентской платы за предоставленные услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества и управление общим имуществом абоненту квартиры № 23 жилого дома № 68 по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске, а также законность включения пункта 3.1.21 в Договор управления многоквартирным домом, в присутствии представителей ООО УК «ЖУ».

Из предоставленных ООО УК «ЖУ» документов: Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений жилого дома № 68 по ул. Мира, проведенного в форме заочного голосования от 31.03.2015 (далее – Протокол) и Договора № 57 «Управления многоквартирным домом» от 10.03.2016 с собственником квартиры № 23 (далее – Договор) установлено, что в соответствии с пунктом 7 Протокола избрана управляющая организация ООО УК «ЖУ».

Согласно пункту 8 Протокола утверждены условия договора с 01.04.2015 между собственниками помещений и управляющей организацией ООО УК «ЖУ», а также утвержден размер платы за услуги в размере: мелкий текущий ремонт – 2,20 руб/кв.м.; содержание и текущий ремонт инженерных сетей – 6,80 руб/кв.м.; содержание придомовой территории – 6,50 руб/кв.м.; содержание внутридомовой территории – 6,50 руб/кв.м.; вывоз и утилизация ТБО – 4,80 руб/кв.м.; обслуживание домофона – 0,70 руб/кв.м. и управление общим имуществом - 2,50 руб/кв.м., на общую сумму 32,00 руб/кв.м.

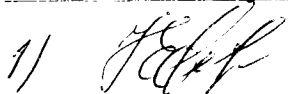
Согласно пункту 4.2 Договора определена общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в размере 32,00 руб/кв.м. в месяц. Стоимость коммунальных услуг определена уполномоченными органами, начисление производится по показаниям приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета – по нормативам.

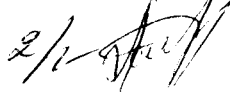
В случае изменения уполномоченными органами цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год, соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, на основании дополнительного соглашения к Договору.

Из предоставленной ООО УК «ЖУ» выписки-истории из лицевого счета № 30837 (кв. 23) за период с 01.01.2015 по 01.04.2016 установлено, что расчет стоимости услуг предоставляемых ООО УК «ЖУ» абоненту квартиры № 23 в размере 32,00 руб/кв.м. в месяц начал начисляться не с 01.04.2015, а с 01.08.2015.

Также, ООО УК «ЖУ» предоставлено решение собственника квартиры № 23 по общедомовому собранию собственников помещений дома по заочному голосованию, где собственник квартиру № 23 проголосовал «ПРОТИВ» пункта 3 Протокола.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), общее

1) 

2) 

собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно пунктам 7 и 8 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, имеет юридическую силу, являясь обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результат голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Из содержания договора следует, что собственники помещений жилого дома на общедомовом собрании сами принимают решение, за что им и сколько платить. Так же на общедомовом собрании они имеют право принять решение о дополнительных работах и услугах. Например: установить ограждение двора или шлагбаум, которые также будут считаться общедомовым имуществом, но будут требовать дополнительных затрат по их содержанию. И собственники помещений на общедомовом собрании и с учетом предложений управляющей организации принимают решение о дополнительной оплате управляющей организацией по содержанию шлагбаума или ограждения, хотя данная услуга, отдельно в статьях 36 и 154 ЖК РФ не указана.

Учитывая, что типовым договором на управление, содержание и ремонт общего имущества предусмотрены все вышеперечисленные начисления, заявителю разъяснено, что он вправе решить вопрос изменения условий договора и цены за содержание общего имущества на общем собрании собственников помещений, или в соответствии с пунктом 6 ст. 46 ЖК РФ вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений.

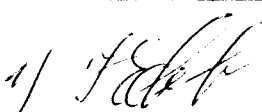
Пунктом 3.1.21 Договора предусмотрено, что в соответствии с пунктом 3.1.21 Договора, установлен порядок.

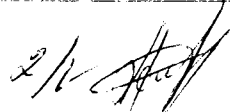
Пункт 3.1.1 Договора предусматривает, что в случае инфляции Организация обязана: в одностороннем порядке изменить цены на жилищно-коммунальные услуги, в течение срока действия договора, размер платы за предоставляемые услуги на следующий календарный год в связи с ростом цен на коммунальные услуги, энергоносители, на горюче-смазочные материалы, иные материалы, увеличения тарифов сторонних организаций (контрагентов), оказывающих услуги. Увеличить оплату услуг на следующий календарный год в связи с коэффициентом инфляции, с увеличением налогов и сборов в соответствии с официально опубликованными изменениями Правительства РФ».

Данный пункт Договора сформулирован в нарушении действующего законодательства и противоречит пункту 4.2 Договора.

Согласно ч. 7 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором нет общей собственности, определяется за работниками жилья либо жилищный кооператив или иной вид общей собственности. Уплата за содержание общего имущества производится на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом размера доли каждой из собственников и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно п. 3 ч. 3 и ч. 4 ст. 151 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны порядок определения цены договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за

1/ 

2/ 

коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация в одностороннем порядке имеет право (но не обязана) **увеличить стоимость коммунальных услуг** (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ) в случае увеличения тарифов ресурсоснабжающей организацией за коммунальные услуги, но не выше тарифа, установленного ресурсоснабжающей организацией.

Согласно требованиям пункта 38 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354) при расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые исполнителем у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг потребителям, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

Согласно ч. 2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

По факту, указанному в обращении о том, что управляющая организация неправомерно взимает плату за услугу «Управление общим имуществом», так как в газете «Самарово Ханты-Мансийск» от 17.03.2016 в статье автора Ивана Белоусова написано, что за данную услугу управляющие организации будут производить начисление с апреля 2016 года, установлено следующее.

В своей статье автор упоминает Правила и Нормы технической эксплуатации жилищного фонда (ПиН ТЭЖФ), утвержденные Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003. №170, а также ГОСТ Р 51617-2000, который с 01.07.2015 утратил силу в связи с изданием ГОСТ Р 51617-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования» (утвержден Приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 544-ст).

Вышеуказанными законодательными актами оплата за услугу «Управление общим имуществом» не регламентируется. По данному факту, автор не указал ссылки на законодательные акты.

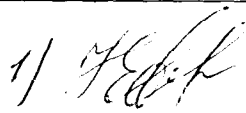
Согласно пункту 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату **за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме**, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

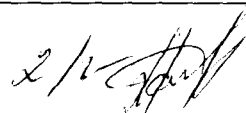
Положения пункта 1 части 2 статьи 154 (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года. Ранее, данные изменения Федерального закона N 176-ФЗ должны были применяться с 01.04.2016 (на что ссылается автор).

Из вышеуказанного следует, что заявителем не правильно воспринято, указанное в статье автора высказывание, где автор имел в виду, что в оплату за содержание общего имущества будут включены расходы на коммунальные услуги при управлении многоквартирным домом.

По результатам проверки, нарушений ООО УК «ЖУ» по начислениям абонентской платы собственникам помещений в многоквартирном жилом доме № 68 по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске, не установлено.

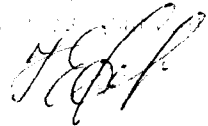
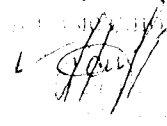
Договорные отношения между собственниками помещений и управляющей

11 

2/12 

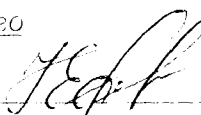
органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны осуществлять гражданско-правовую ответственность и могут быть признаны добросовестно, а при недостижении соглашения - признаны в суде.

Записи в Едином государственном реестре недвижимости об аресте недвижимого имущества, проводимые в соответствии с законодательством Российской Федерации, являются действительными, а при недостижении соглашения - признаны в суде.

Секретарь:  Шавлюков Н.А.  
Директор:  Шавлюков Н.А.

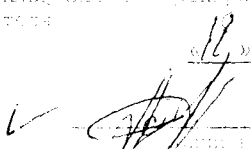
Приложение к акту: \_\_\_\_\_

Полномочия, подтверждающие проверку:

Государственный жилищный инспектор Ханты-Мансийского  
отдела государственной службы жилищного  
и строительного надзора Ханты-Мансийского  Н.Г. Евсеев

Секретарь:  Шавлюков Н.А.

Акты составлены в 2 экземплярах, подлинник  
Директор С.С. УК «ЖУ» Шавлюков Николай Александрович

«12» апреля 2016 года  
 Н.А. Шавлюков

Пометка о приеме: \_\_\_\_\_