Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору

г.Уфа
(место составления акта)

"04" июля 2016 г.
(дата составления акта)
17 час.00 мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору

№ЦО-16-3687-324

По адресу/адресам: с. Чесноковка, дома ул. №1 по ул. Загородная, дома № 15 по ул. Загородная, дома №3 по ул. Усадебная
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения заместителя председателя Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору Диярова Д.Р. **№3687 от 06.06.2016г.**
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата)

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении:
ООО УК «Спутник», ИНН 0274170068, ОГРН 1120280041045.
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:
"07" июня 2016г. с 10 час. 00 мин. до 11 час. 00 мин. Продолжительность 1 час. 00 мин.
"04" июля 2016г. с 15 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. Продолжительность 2 часа 00 мин.
(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 2 дня / 3 часа 00 минут
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору
(наименование органа государственного контроля (надзора))

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки **ознакомлен(ы) и получил(и) на руки**
(заполняется при проведении выездной проверки): представитель _____
(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: ведущий специалист-эксперт старший государственный жилищный инспектор Амекачев Радик Ришатович

Амекачев Радик Ришатович

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

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

Проверка проведена по обращению **(рег. №9680 от 23.05.2016г., рег. №9951 от 26.05.2016г., рег. №10185 от 30.05.2016г.)** жителей дома **№1 по ул. Загородная, дома № 15 по ул. Загородная, дома №3 по ул. Усадебная в с. Чесноковка.**

По вопросу начисления размера платы за услуги «содержание», сообщаем.

Начисление платы по услуге «содержание» по вышеуказанному адресу производится согласно протоколу №1 от 02.04.2013г., №7 от 07.10.2014г. общего собрания «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за пользование жилым помещением» в размере 18,00 руб. в месяц и действует по настоящее время.

В соответствии со ст.154 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме прежде всего определяется объемом этих работ и услуг и зависит от эксплуатационных показателей и потребительских свойств дома, его состояния (срока эксплуатации и степени физического износа), наличия того или иного вида внутридомового инженерного оборудования, этажности, материала стен и др. особенностей.

В соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором выбрана управляющая организация, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в целях расчетов за содержание и ремонт жилого помещения, за соответствующие услуги, работы управляющей организации. Договорные отношения на основании договоров управления являются двухсторонними, а следовательно, решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества не может быть принято собственником в одностороннем порядке, без учета предложений управляющей организации и ее согласия с утвержденным размером платы.

Размер платы за содержание жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из групп многоквартирных домов такая плата может не учитывать особенности конкретного многоквартирного дома. При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше Минимального перечня (Письмо Минстроя России от 17.03.2016 N 7513-ОЛ/04).

По мнению Минстроя России, такой подход в полном объеме будет учитывать конструктивные элементы каждого многоквартирного дома, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, наличие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного многоквартирного дома, геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, что в итоге должным образом скажется на качестве обслуживания многоквартирного дома, согласно законным требованиям собственников помещений данного дома.

В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из необходимых услуг,

установленных в объеме не менее чем минимальный перечень, такой размер платы является более экономически эффективным в управлении для каждого многоквартирного дома.

Согласно п.3 ст. 162 Кодекса одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данный перечень является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждаемого общим собранием собственников. Предложения управляющей организации общему собранию, утверждающему размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, касаются, в том числе, объема, периодичности, и стоимости работ, предлагаемых включению в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на очередной период.

Согласно п.5 ст.46 Кодекса Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое на собрании, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В соответствии с п.6 ст.46 Кодекса собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде 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 результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Урегулирование данного вопроса возможно путем обращения в судебные органы о признании протокола общего собрания недействительным и применения последствий его недействительности.

По вопросу сторожевой службы, сообщаем.

Согласно представленной информации ООО «УК Спутник» протоколом №1 от 02 апреля 2013г. общего собрания в форме заочного голосования собственников квартир жилого микрорайона «Спутник» в с. Чесноковка Уфимского района Республики Башкортостан пункта №10 Обеспечение охраны жилого микрорайона собственниками принято на: - установку ограждения по периметру жилого микрорайона и создание пропускных пунктов, оборудованных шлагбаумом; - систем видеонаблюдения; - утверждение размера платы за обеспечение охраны жилого микрорайона в размере 300 руб. в месяц с одной квартиры.

Договором №107/ук от 05.062013г. оказания услуг по управлению жилым микрорайоном «Спутник», Вы как собственник по вышеуказанному адресу приняли решение о заключении договора с ООО «УК Спутник», в том числе и на обеспечение охраны «сторожевой службы».

Согласно данному договору, если предусмотренный п.п.4 настоящего договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

Если Вы считаете, что Ваши жилищные права нарушены действиями управляющей организации Вы вправе обратиться в суд, так как согласно ст. 11 Жилищного кодекса Российской Федерации защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. В соответствии со ст. 22 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) суды рассматривают и разрешают исковые дела с участием граждан по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

Согласно ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных прав, законных интересов.

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 Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному надзору (с указанием реквизитов выданных предписаний):_____

нарушений не выявлено _____

Запись в Журнал учёта проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), внесена
(заполняется при проведении выездной проверки):

_____ _____

(подпись проверяющего) (подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учёта проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), 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: Амекачев Р.Р.

_____

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

_____

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

« » 2016г. _____
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:_____
(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)