МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

г. Сургут

«20» февраля 2018 года
16 часов 40 минут
(время составления акта)

Акт проверки
органом муниципального жилищного контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ АП-4/18-ЖК

По адресу/адресам: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Восход, 4 каб.423
(место проведения проверки)

На основании: приказа контрольного управления Администрации города от 29.01.2018 КУ № 28-03-4/18-0
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении:
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Комфорт» (далее – УК «Комфорт»)
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Общая продолжительность проверки: 14 рабочих дней
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Администрацией города Сургута
(наименование органа муниципального жилищного контроля)

Лицо(а), проводившее проверку: Решетникова Светлана Борисовна, муниципальный жилищный инспектор
(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 установлено следующее.

Согласно информации, размещенной в ГИС ЖКХ, многоквартирный жилой дом № 55 по проспекту Мира в городе Сургуте (далее - МКД) – 2005 года ввода в эксплуатацию, 12 подъездный, 16-ти этажный, 569-ти квартирный, общей площадью 53462,60 м^2, способ управления – управляющая организация. Информация о наличии общедомовых приборов учета отсутствует.

Согласно информации, размещенной на сайте «Реформа ЖКХ», МКД – 2005 года ввода в эксплуатацию, 12 подъездный, 9-14-ти этажный, 569-ти квартирный, общей площадью 53462,60 м^2, оборудован индивидуальным тепловым пунктом, общедомовыми приборами учета тепловой энергии, холодного водоснабжения, электрической энергии.

В МКД имеются 8 муниципальных жилых помещений согласно Инвентарному списку нефинансовых активов МКУ «КГХ» на 01.01.2018 и информации МКУ «КГХ» от 13.02.2018 № 21-02-465.

25.08.2014 собственники помещений МКД приняли решение: «Изменить способ управления многоквартирным домом «управление управляющей организацией» на способ управления «управление управляющей организацией» Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт» через товарищество собственников жилья», за которое проголосовало «За» - 20 454,85 кв.м., что составляет 52,79% от общей площади всех помещений в МКД (вопрос №1 протокола общего собрания от 25.08.2014).

Принятый способ управления не соответствует ч. 2 ст. 161 ЖК РФ. Однако, собственники помещений также приняли решения об условиях договора управления, о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также наличие договора управления МКД между собственниками помещений и ООО УК «Комфорт» говорит о способе управления в МКД, как управление управляющей организацией.

При проверке фактов, указанных в обращении, установлено:

25.08.2014 решением общего собрания собственников в МКД установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с постановлением Администрации договора, принятым для муниципального жилищного фонда (протокол от 25.08.2014, вопрос № 6), за который проголосовало 19 218,85 кв.м., что составляет 93,9% от числа лиц, участвующих в голосовании).

Пункты 4.1.9 и 5.1.1 договора управления МКД от 25.12.2017 содержат условия о том, что размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается решением общего собрания собственников помещений данного МКД. При изменении органом местного самоуправления цен и тарифов на предоставляемые услуги в одностороннем порядке производит перерасчет платы. Уведомление собственника об изменении тарифов производится управляющей организацией в платежном документе за расчетный период, в котором произошел перерасчет.

УК «Комфорт» взимала плату за содержание и ремонт жилых помещений в период:

- с 01.01.2015 по 31.03.2015 в соответствии с приложением № 1 к постановлению Администрации города от 08.06.2012 № 4333 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 16.10.2008 № 3851 «Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда» в размере:

- 39,38 руб./м^2 для подъездов № 1,2,3,6,7,8;

- 34,13 руб./м^2 для подъездов № 4,5,9,10;

- 34,86 руб./м2 для подъездов № 11,12;

- с 01.04.2015 по 31.01.2017 в соответствием с приложениями № 17-18 к постановлению Администрации города от 07.04.2015 № 2361 «Об установлении размеров

платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов» в размере:

- 40,00 руб./м^2 для подъездов № 1,2,3,6,7,8;
- 33,56 руб./м^2 для подъездов № 4,5,9,10;
- 38,60 руб./м2 для подъездов № 11,12;

• с 01.02.2017 по 31.12.2017 в размере 38,74 руб./м^2 для всего МКД, как среднего размера платы, после применения к каждому подъезду размера платы, установленного приложениями №16-17 к постановлению Администрации города от 17.01.2017 № 167 «Об установлении размеров платы за содержание жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов».

В постановлениях Администрации города Сургута определены размеры платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных капитальных домов в зависимости от проекта многоквартирного дома и его этажности в месяц.

УК «Комфорт» применяла дифференцированные ставки платы за содержание общего имущества в МКД, так как МКД является домом переменной этажности согласно пояснительной записки к проектной документации на жилой комплекс № 41 с общественными помещениями и автостоянкой в микрорайоне № 34 г. Сургута, в соответствии с которой на участке в микрорайоне № 34 запроектировано 9-14 этажное жилое здание со встроенными предприятиями обслуживания. Здание скомпоновано из 12 жилых блок-секций.

Дифференцированный размер платежей зависит от блок-секций разной этажности. Вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21.01.2016 по делу № А75-13056/2015 подтверждает факт расчета платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в соответствии с положениями постановления Администрации города от 07.04.2015 № 2361 в зависимости от этажности блоков.

Тем не менее, УК «Комфорт» за период с 01.01.2015 по 31.03.2015 определяла размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД в соответствии с утратившим силу муниципальным правовым актом согласно п. 3 постановления Администрации города от 05.09.2013 № 6382 (ред. от 16.09.2014) «Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов», а также применяла размер платы за содержание жилого помещения в МКД за период с 01.02.2017 по 31.12.2017 не соответствующий постановлению Администрации города от 17.01.2017 №167 «Об установлении размеров платы за содержание жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов». Применение УК «Комфорт» выведенного среднего размера платы в целях установления стоимости услуги «Содержание жилфонда» по МКД без соответствующего решения собственников помещений в МКД является не законным.

Таким образом, выявлены нарушения по начислению платы за содержание жилых помещений за периоды с 01.01.2015 по 31.03.2015, с 01.02.2017 по 31.12.2017, как не соответствующие муниципальным правовым актам.

В процессе анализа документов, предоставленных УК «Комфорт», установлен факт начисления платы за услугу «Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета по холодной воде» в составе платы за содержание и ремонт жилых помещений после августа 2017 года.

В соответствии с п. 3.2.12 договора управления МКД от 25.12.2017, собственник обязан вносить плату Управляющей организации за содержание коллективных (общедомовых) приборов учета с даты их установки (ввода в эксплуатацию).

Согласно информации СГМУП «Горводоканал» от 17.08.2017 №4805/07 в связи с окончанием межповерочного периода приборов учета холодной воды по МКД до 05.08.2017 (ввод 2 – ИМ 2300), до 30.08.2017 (ввод 1 – ИМ 2300) необходимо провести очередную их поверку или замену.

На 29.11.2017 допуск узлов учета холодного водоснабжения в эксплуатацию не произведен согласно информации СГМУП «Горводоканал» от 29.11.2017 № 6922/01. Доказательств допуска узлов учета холодного водоснабжения в эксплуатацию в период проведения проверки УК «Комфорт» не предоставила, а также причин препятствующих вводу эксплуатацию и осуществлению расчетов исходя из показания общедомовых узлов учета холодного водоснабжения.

В соответствии с п. 49 Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.09.2013 № 776, узел учета считается вышедшим из строя (неисправным) в случае истечения межповерочного интервала поверки прибора учета.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены:

- Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – Правила изменения размера плата);
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила содержания общего имущества).

В соответствии подпунктом «к» пункта 11 Правила содержания общего имущества, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Таким образом, начиная с октября 2017 года общедомовой прибор учета холодного водоснабжения является неисправным, следовательно, услуга по содержанию коллективных (общедомовых) приборов учета по холодной воде не предоставлялась и не может приниматься к оплате.

Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения установлены Правилами изменения размера платы.

В соответствии с п.6 Правил изменения размера платы в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Таким образом, неправомерно предъявленная к оплате собственникам помещений услуга «Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета по холодной воде» начиная с октября 2017 и до допуска узлов учета в эксплуатацию, оплате не подлежит.

В остальных случаях, нарушений по начислению платы за содержание жилого помещения, в том числе расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, не выявлено.

По результатам проверки соблюдения обязательных требований управляющей организации выдано предписание об устранении выявленных нарушений от 20.02.2018 № П-4/18-ЖК.

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:

1. Копия приказа контрольного управления Администрации города о проведении внеплановой документарной проверки от 29.01.2018 КУ № 28-03-4/18-0 на 2 л. в 1 экз.;
2. Обращение гражданина, поступившее 29.01.2018 № 28-01-220/18-0 на 32 л. в 1 экз.;
3. Копия договора управления многоквартирным домом от 25.12.2017 на 37 л. в 1 экз.;
4. Копия решения учредителя УК «Комфорт» от 20.09.2017 на 1 л. в 1 экз.;
5. Копия приказа УК «Комфорт» от 31.01.2018 № 16-п «О назначении ответственным лицом» на 1 л. в 1 экз.;
6. Копия протокола заочного собрания собственников помещений в МКД от 25.08.2014 на 3 л. в 1 экз.;
7. Копия бухгалтерской справки за февраль, март 2015 года по квартире № 361 на 2 л. в 1 экз.;
8. Копия единого платежного документа за октябрь, ноябрь, декабрь 2017 года по квартире № 361 на 3 л. в 1 экз.;
9. Копия справок об обслуживаемых объемах за ноябрь, декабрь 2017 года на 7 л. в 1 экз.;
10. Копия счет-фактур СГМУП «Горводоканал» за ноябрь, декабрь 2017 года на 5 л. 1 1 экз.;
11. Копия информации по объемам водоотведения за ноябрь, декабрь 2017 года на 1 л. в 1 экз.;
12. Копия письма СГМУП «Горводоканал» от 17.08.2017 № 4805/07 на 1 л. в 1 экз.;
13. Копия письма СГМУП «Горводоканал» от 29.11.2017 № 6922/01 на 1 л. в 1 экз.;
14. Копия журнала операций за 2015, 2016, 2017 г.г. на 88 л. в 1 экз.;
15. Копия пояснительной записки к проектной документации на жилой комплекс № 41 с общественными помещениями и автостоянкой в микрорайоне № 34 г. Сургута на 6 л. в 1 экз.;
16. Письмо УК «Комфорт» от 05.02.2018 № 41 на 2 л. в 1 экз.;

17. Письмо УК «Комфорт» от 08.02.2018 № 51 на 1 л. в 1 экз.;
18. Письмо департамента городского хозяйства Администрации города от 15.03.2017 №09-02-1687/17 на 2 л. в 1 экз.;
19. Копия решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21.01.2016 по делу № А75-13056/2015 на 10 л. в 1 экз.;
20. Письмо МКУ «КГХ» от 13.02.2018 № 21-02-465 на 2 л. в 1 экз.;
21. Анкета МКД с сайта Реформа ЖКХ на 26 л. в 1 экз.;
22. Скриншот электронного паспорта МКД на 07.02.2018 с сайта ГИС ЖКХ на 5 л. в 1 экз.;
23. Скриншот инвентарного списка нефинансовых активов МКУ «КГХ» на 01.01.2018 на 1 л. в 1 экз.

Подписи лиц, проводивших проверку: С.Б. Решетникова

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а): Светличный В.В. Начальник ПЭО ООО УК «Комфорт»

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

«20» 02. 2018г.

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)