

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ИГРИМ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИГРИМ**

628146 пгт.Игрим,  
Березовский район,  
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра  
Тюменская область  
ул. Губкина,1  
Телефон (34674) 3-10-70  
Факс (34674) 3-11-00

Р/с 40204810600000000056  
КФАБР ГП Игрим  
РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийск  
ИНН 8613005891, БИК 047162000  
ОКПО 79552889, ОКВЭД 75.11.32  
КПП 861301001

г. п. Игрим  
(место составления акта)

“ 29 ” апреля 20 15 г.  
(дата составления акта)

15-00 ч  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**

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

№ 17 - М

По адресу/адресам: г.п. Игрим, ул. Пушкина дом № 3.  
(место проведения проверки)

На основании: приказа № 16-М от 22.04.2015г. главы городского поселения Игрим А.В.  
Затирка

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

была проведена внеплановая выездная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Игримского муниципального унитарного предприятия «Тепловодоканал»

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

Дата и время проведения проверки:

“ 27 ” апреля 20 15 г. с 16 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. Продолжительность 1,0  
“ 28 ” апреля 20 15 г. с 14 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин. Продолжительность 2,0  
“ 29 ” апреля 20 15 г. с 14 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. Продолжительность 3,0

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных  
подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального  
предпринимателя  
по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 3 рабочих дня (6,0 ч)

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: органом муниципального жилищного контроля администрации  
городского поселения Игрим.

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

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

Генеральный директор И МУП «Тепловодоканал» Безенков А.В.

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

  
22.04.15г.

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: муниципальный жилищный инспектор

Денискин Егор Валерьевич

(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 наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

**Начальник по обслуживанию жилого фонда И МУП «Тепловодоканал» - Блажных Нина Михайловна.**

(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: с 27.04. по 29.04.2015 года на основании обращения гр. Авдиенко С.Ж., проживающей в кв. №3, дома №3 по ул. Пушкина в п. Игрим, в Управление Президента РФ по работе с обращениями граждан и организаций (перенаправленное Службой жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры исх.№27-Исх-1809 от 25.03.2015г.), по поводу начисления платы за содержание и ремонт общего имущества, установлено:

МКД № 3 по ул. Пушкина в п. Игрим, 1969 года постройки – одноэтажный, четырех - квартирный, деревянный жилой дом, с централизованными системами теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, система водоотведения – индивидуальные септики. Системы в рабочем состоянии. Физический износ, согласно акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме составленного по состоянию на 11 марта 2015 года составляет - 34 %. Год последнего капитального ремонта – 1998г.

квартиры имеют обособленные выходы на придомовую территорию. Общих подъездов, лестничных клеток, лестничных маршей в указанном МКД нет.

В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 161 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Постановлением администрации г.п. Игрим №283 от 12.12.2014г. «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» объявлен конкурс №1 от 07.03.2014г. На основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами №1 от 07.03.2014г. победителем конкурса определено Игримское муниципальное унитарное предприятие «Тепловодоканал», которому передан муниципальный жилой фонд в количестве 110 домов (в том числе многоквартирный жилой дом № 3 по ул. Пушкина в п. Игрим) для заключения Договоров управления многоквартирными домами с собственниками жилых помещений в

многоквартирных жилых домах согласно списку, приведенному в Приложении 16 к указанному договору и выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов с 25.04.2014г.

В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 161 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Распоряжением администрации г.п. Игрим №25 от 11.02.2015г. «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» объявлен конкурс №1 от 12.03.2015г. На основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами №1 от 12.03.2015г. победителем конкурса определено Игримское муниципальное унитарное предприятие «Тепловодоканал», которому передан муниципальный жилой фонд в количестве 105 домов (в том числе многоквартирный жилой дом № 3 по ул. Пушкина в п. Игрим) для заключения Договоров управления многоквартирными домами с собственниками жилых помещений в многоквартирных жилых домах согласно списку, приведенному в Приложении 16 к указанному договору и выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов с 26.04.2015г.

На момент проведения проверки при визуальном осмотре МКД № 3 по ул. Пушкина в п. Игрим, установлено: квартиры имеют обособленные выходы на придомовую территорию. Общих подъездов, лестничных клеток, лестничных маршей в указанном МКД нет. Из общего имущества в МКД № 3 по ул. Пушкина имеются – фундамент, несущие стены, кровля, чердачное пространство, общие коммуникации систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, имеются общие крыльца (одно крыльцо на 2 квартиры). Согласно перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: п. Игрим, ул. Пушкина, дом № 3, управляющая компания обязана выполнять работы по содержанию и текущему ремонту фундамента, содержанию и текущему ремонту стен, обслуживанию и текущий ремонт перекрытий и покрытий, содержанию и текущий ремонт крыши, производить очистку кровли, козырьков крылец от снега, уборку чердачного помещения от мусора, работы по обеспечению сбора и вывоза бытовых отходов, обеспечить аварийное обслуживание.

В соответствии с ч.1 ст.36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

В соответствии с ч.1, ч.2 ст.290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие

помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. **Собственники квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.**

В соответствии с ч.1, ч.2 ст.39 ЖК РФ, **собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с ч.2 ст.154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе **плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

В соответствии с ч.7 ст.155 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 настоящей статьи и статьей 171 настоящего Кодекса.

В соответствии с ч.1 ст.156 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с ч.1 ст.158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, **а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения...**

В соответствии с ч.2 ст.161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ, Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с ч.5 ст.161 ЖК РФ, Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом.

**Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

В соответствии с п.1 ч.8 ст.162 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с п.2 ч.8 ст.162 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В соответствии с п.28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

В соответствии с п.30 Правил, содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками помещений - за счет собственных средств.

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 утверждён минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила их оказания и выполнения. Выделены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, а также оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества. Корректирующие поправки внесены в правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Управление указанным домом осуществляет управляющая компания И МУП «Тепловодоканал». Размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества в период с 25.04.2014г. по 25.04.2015г., согласно перечня, обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, являющегося объектом конкурса, утверждённого главой городского поселения Игрим, составляет 27,57 руб./м<sup>2</sup> в месяц. Размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества в период с 26.04.2015г. по 25.04.2017г., согласно перечня, обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, являющегося объектом конкурса, утверждённого И.о. главы городского поселения Игрим, составляет 25,42 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

Управляющей компанией предоставлены акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, из которых следует, что за период управления МКД выполнялись работы по очистке крыши от снега и наледи, сбивание сосулек, осмотру электрооборудования, осмотру и уборке чердачного помещения.

окраске фасадного газопровода, осмотру вентиляционной системы, прочистке дымохода, подготовке к работе в осенне-зимний период 2014-2015г.г., работы по гидравлическому испытанию на прочность и герметичность внутренних сетей, работы по ревизии запорной арматуры системы тепловодоснабжения. Указанные работы приняты хотя бы одним жильцом дома под роспись. При визуальном осмотре дома нарушений ПиН ТЭЖФ не выявлено.

Заявитель Авдиенко С.Ж. является собственником кв. №3 в указанном доме на основании свидетельства о государственной регистрации права от 22.08.2002г., серия 86-АА №448320. Вид зарегистрированного права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2. Договор управления с управляющей компанией Авдиенко С.Ж. не заключала. Согласно карточки лицевого счета Авдиенко С.Ж. начисление платы за содержание и текущий ремонт не производится с февраля 2014 года. Также не начисляется плата за содержание и текущий ремонт квартирам №1, №2. Начисление платы за содержание и текущий ремонт производится квартире №4.

Со слов Авдиенко С.Ж. и собственника кв. №4 Филипповой Л.В., их не устраивает высокий размер оплаты за содержание общего имущества их дома. Заявитель не довольна работой управляющей компании – работы не выполняются, жильцы все делают своими силами. Выбрать другую управляющую компанию, либо выбрать иную форму управления МКД, жители не желают, объясняя это тем, что дом старый, сети и конструктивные элементы изношены и нуждаются в контроле специализированной организации.

К проверке представлена копия Приказа Комитета по управлению муниципальным имуществом № 23-п от 25.04.2008г., об исключении из казны муниципального образования Березовский район, помещения площадью 540,5м2, в связи с переходом права собственности на объекты являющиеся муниципальной собственностью в собственность граждан. Указанный Приказ, явился основанием для не начисления оплаты за содержание и ремонт общего имущества в МКД №3 по ул. Пушкина для предыдущей управляющей компании (ООО «Жилищно-эксплуатационное управление»). ООО «ЖЭУ» не проводила работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №3 по ул. Пушкина и не начисляла жителям оплату за указанные работы.

По результатам проверки:

**выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами** (с указанием положений (нормативных) правовых актов):  
**«Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ**  
(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

***ч.7 ст.155 ЖК РФ, «собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, не вносят плату за содержание общего имущества многоквартирного дома этой управляющей организации».***


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):

нарушений не выявлено \_\_\_\_\_

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: *Приказ о назначении ответственного лица при проведении проверки по муниципальному жилищному контролю №202 от 27.04.2015г.; письмо исх.№ 05/808 от 27.2015г.; копии списков плановых работ по содержанию и ремонту общего имущества и перечни выполняемых работ по заявкам в аварийно диспетчерскую службу 3 экз. на 2 листах; копия перечня обязательных работ и услуг от 05.03.2014г.; копия перечня обязательных работ и услуг от 11.03.2015г.; копия карточки лицевого счета; копии актов выполненных работ 13 экз. на 1 листе; копии свидетельств о регистрации права от 22.08.2002г. 2 экз. на 1 листе; копия приказа № 23-п от 25.04.2008г.*

Подписи лиц, проводивших проверку: *муниципальный жилищный инспектор администрации городского поселения Игрим – Денискин Е.В.*

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

*Начальник по обслуживанию жилого фонда И МУП «Тепловодоканал» - Блажных Нина Михайловна.*

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

“ 29 ” апреля 20 15 г.

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_

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