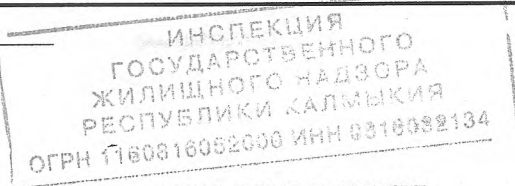


**Инспекция государственного жилищного надзора
Республики Калмыкия**

358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Дармаева, 21
ИНН/КПП 0816032134/081601001 ОКПО 02932854 тел.: (847-22) 3-23-42, факс: 3-38-79, e-mail: gjn@rk08.ru

г. Элиста
(место составления акта)



“ 08 ” октября 20 21 г.
(дата составления акта)
11-00
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

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

№ 387-ЛК

По адресу/адресам: РК, г. Элиста, ул. Дармаева, дом № 21
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения № 387-ЛК от 21.10.2021г.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищник» (ООО «УК «Жилищник»)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

“ ___ ” _____ 20__ г. с ___ час. ___ мин. до ___ час. ___ мин. Продолжительность _____

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

Общая продолжительность проверки: 20 рабочих дней
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Инспекцией государственного жилищного надзора Республики Калмыкия
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

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

(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, проводившее проверку: Эрендженев Э.О. – ведущий специалист отдела лицензионного контроля Инспекции государственного жилищного надзора Республики Калмыкия

(фамилия, имя, отчество, должность должностного лица, проводившего проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества, 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, 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: нарушения не выявлены.

Мною, Ведущим специалистом Инспекции государственного жилищного надзора Республики Калмыкия (далее – Инспекция) Эрендженовым Э.О., 08.10.2019г. проведена внеплановая документарная проверка доводов обращения Васкеева А.А.проживающего по адресу: РК, г. Элиста, 2 микрорайон, дом № 37, квартира № 44,

В своем обращении гр.Васкеева А.А. утверждает, что с апреля по настоящее время производит оплату за запирающее устройство в подъезде (домофон) в ООО «УК «Жилищник» (далее - Общество) в сумме 40 рублей ежемесячно. За январь и февраль 2021г. оплачивала в ООО «Домофон –сервис». Вместе с тем, в сентябре 2021г. гр.Васкеева А.А. получила извещение на оплату от ООО «Домофон- сервис» на оплату задолженности на сумму 225руб. образовавшуюся на 31.08.2021г.

В ходе проверки установлено, что на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №37, второго микрорайона г. Элиста, оформленного протоколом №1 внеочередного общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очного-заочного голосования от 01.03.2021г., между собственниками данного МКД и ООО «УК «Жилищник» заключен договор управления многоквартирным домом № б/н от 10 марта 2021г. (далее – Договор управления). Тариф по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» утверждена стоимость технического обслуживания в размере 40 руб. с каждого помещения многоквартирного дома (п.8 протокола внеочередного общего собрания собственников МКД № 37, 2 микрорайона г.Элиста),

В рамках контрольных мероприятий, проводимых в ходе рассмотрения данного обращения, был направлен запрос в адрес ООО «УК «Жилищник» за исх. № 623 от 23.09.2021г.

Из письменной информации ООО «УК «Жилищник» следует, что взимания оплаты по статье «Содержание жилого помещения» в размере 40 руб. с каждого помещения многоквартирного дома в период с 01.04.2021г. по настоящее время производиться в соответствии с договором управления многоквартирным домом заключенное между собственниками жилых помещений вышеуказанного МКД и ООО «УК «Жилищник» утвержденное решением внеочередного общего собрания собственниками помещений многоквартирного дома № 37,2 микрорайона г.Элиста.

Согласно п.17. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Так, согласно представленной информации ООО «УК «Жилищник» в адрес руководителей организаций обслуживающих домофоны, в том числе ООО «Домофон-сервис» 30.04.2021г. за исх. № 150,30.06.2021г.исх.№ 216.,03.08.2021г.за исх. № 259., с указанием МКД заключены договора управления многоквартирными домами в котором Общество указала, что согласно п.8 решения собственников жилых помещений многоквартирных домов автоматические запирающие устройства определены в состав общего имущества в многоквартирных домов.

Согласно п. 1.3 Договора управления, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется условия настоящего договора в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества Исполнителем, указан только в положение № 1, Решение о включении в состав общего имущества многоквартирного дома запирающего устройства(домофон) принимается собственниками помещений на общем собрании собственников помещений,техническое обслуживание данного оборудования осуществляется за дополнительную плату.согласно п.п. «в» п.15 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491.

На основании Договора управления, собственники вправе ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставляемых управляющей организацией. Протокол решения общего собрания собственников предоставлять в управляющую организацию в течении десяти дней после принятия решения.

Согласно Приложению № 1 к договору управления от 10.03.2021г., в состав общего имущества МКД № 37, 2 микрорайона входят, принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения данным доме, а именно помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в этом многоквартирном доме, 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.

Согласно статьи 158 Жилищного кодекса РФ (далее - 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирными жилыми домами должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ и пунктом 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила № 491), в состав общего имущества входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с частью 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Исходя из положений части 1 статьи 46 ЖК РФ решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу части 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, пункта 1 статьи 310, пункта 1 статьи 432, статьи 450 - 453 Гражданского кодекса РФ, Управляющая организация не вправе в

одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Анализ представленных ООО «Жилищник» документов показал, что Управляющей компанией правомерно производит начисление за обслуживание запирающего устройства(домофон) собственникам жилых помещений МКД № 37, 2 микрорайона г.Элиста.

Так как домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме, и обслуживающее более одного помещения, отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем принадлежит на праве собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в случае, если техническое обслуживание домофона предусмотрено договором управления многоквартирным домом, то оплата данного вида работ производится из состава платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая устанавливается в порядке, предусмотренном статьей 157 ЖК РФ.

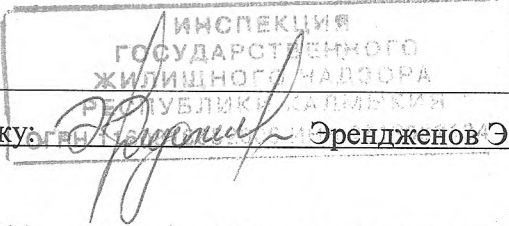
В случае же, если договором управления многоквартирным домом в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества не предусмотрено техническое обслуживание домофона, то для начисления такой платы необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и заключение соответствующего договора с управляющей организацией или с организацией, осуществляющей обслуживание домофона.

И только в этом случае, тариф на обслуживание домофона, в том числе порядок его изменения, а также порядок внесения платы за такое обслуживание устанавливается в договоре между организацией, осуществляющей соответствующий вид деятельности, и собственниками помещений в многоквартирном доме или по их поручению с управляющей организацией.

ООО «УК «Жилищник» на момент проверки предоставил договор управления и протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 37, 2 микрорайона г.Элиста.

На основании вышеизложенного, в действиях управляющей компании ООО «Жилищник» нарушений не выявлено.

Прилагаемые к акту документы :

Подписи лиц, проводивших проверку:  Эрендженев Э.О. - Ведущий специалист

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

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

“ 08 ” октября 20 21 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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