

**Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору**

г. Салават  
(место составления акта)

" 09 " июня 2017 г.  
(дата составления акта)

11 : 00  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**

**Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору**

**№ЮО-17-1448-41001**

По адресу/адресам: РБ, г. Салават, ул. Хмельницкого, д. 45

(место проведения проверки)

На основании: распоряжения Заместителя Председателя Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору Д.Р.Диярова № 1448 от 12.05.2017 г.

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

была проведена внеплановая, документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

ЖК «Салават» (далее Кооператив)

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

Дата и время проведения проверки:

" 16 " мая 2017 г. с 10 час. 00 мин. до 10 час. 30 мин. Продолжительность 30 мин.

" 09 " июня 2017 г. с 10 час. 00 мин. до 11 час. 00 мин. Продолжительность 1 час.

(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/ 1 час 30 минут (рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору (далее Комитет)

(наименование органа государственного контроля (надзора))

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы) и получил(и) на руки  
(заполняется при проведении выездной проверки): \_\_\_\_\_

(фамилия, 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: Рылеева Е.В., ведущий специалист-эксперт – старший государственный 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 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):

По обращению № 7510 от 11.04.2017 г. жителя многоквартирного дома № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават, РБ была проведена внеплановая документарная проверка ЖК «Салават» по указанному дому.

У собственников кв. № 51 право общей долевой собственности возникло 18.11.2014 г. на основании договора купли-продажи от 05.11.2014 г., что подтверждают свидетельства о

государственной регистрации права от 18.11.2014 г. № 04 АЕ 439065, № 04 АЕ 439064, № 04 АЕ 439066, № 04 АЕ 439067.

Лицевой счет на имя Солодова А.П. открыт 13.10.2016 г., о чем свидетельствует карточка квартиросъемщика № 0701. Договор на обслуживание квартиры оформлен 08.07.2016г.

На момент приобретения указанной квартиры Солодовым А.П. по данной квартире имелась задолженность по оплате коммунальных услуг в размере 70 085,81 руб., накопившаяся предыдущим собственником. Согласно представленным ЖК «Салават» платежным документам по кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават за период с ноября 2014 г. по апрель 2017 г. жилищный кооператив существующий долг предыдущего собственника продолжал включать в платежные документы в адрес нового собственника указанной квартиры.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса.

Договор купли продажи указанной квартиры был зарегистрирован в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.11.2014 г., соответственно обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у Солодова А.П. возникла с 18.11.2014 г. В нарушение ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ, п. 4 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, ЖК «Салават» в платежном документе за ноябрь 2014 г. выставил в адрес нового собственника кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават плату за содержание жилья и коммунальные услуги за весь месяц в размере 5153,25 руб., долг предыдущего собственника в размере 70085,81 руб. и пени в размере 478,66 руб.

Рассчитаем размер платы за содержание жилья по указанной квартире за период с 18.11.2014 г. по 30.11.2014 г. За весь месяц (30 дней) за содержание жилья выставлено к оплате 749,87 руб. Солодов А.П. является собственником указанной квартиры с 18.11.2014 г., т.е. 13 дней. Соответственно за 13 дней ноября 2014 г. плата за содержание жилья должна равняться  $749,87 / 30 * 13 = 324,94$  руб., что на 424,93 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По услуге электроснабжение в целях содержания общего имущества плата должна равняться  $6,48 / 30 * 13 = 2,81$  руб., что на 3,67 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По коммунальной услуге водоснабжение в целях содержания общего имущества плата должна равняться  $1,50 / 30 * 13 = 0,65$  руб., что на 0,85 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По коммунальной услуге горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества плата должна равняться  $2,50 / 30 * 13 = 1,08$  руб., что 1,42 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По услуге нагрев воды в целях содержания общего имущества плата должна равняться  $11,47 / 30 * 13 = 4,97$  руб., что 6,50 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По утилизации ТБО плата должна равняться  $12,20 / 30 * 13 = 5,29$  руб., что на 6,91 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По отоплению плата должна равняться  $1155,67 / 30 * 13 = 500,79$  руб., что на 654,88 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

По капитальному ремонту плата должна равняться  $235,04 / 30 * 13 = 101,85$  руб., что на 133,19 руб. меньше суммы, указанной в платежном документе.

Согласно п. 42 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее Правила), размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. В

связи с изложенным размер платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения не зависит от количества дней, в которые собственник жилого помещения пользовался данными коммунальными услугами.

Таким образом, в платежном документе за ноябрь 2014 г. по кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават, РБ ЖК «Салават» начислил плату за содержание жилья и коммунальные услуги на 1232,35 руб. больше, чем необходимо в связи с возникновением права собственности с 18.11.2014 г.

По результатам проверки Госкомитетом РБ принято решение о выдаче в адрес ЖК «Салават» предписания для возврата в адрес собственника кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават, РБ излишне начисленной платы за содержание жилья и коммунальные услуги за период с 01.11.2014 г. по 17.11.2014 г. в размере 1232,35 руб., а также для исключения из суммы задолженности по оплате содержания жилья и коммунальных услуг данной квартиры долга, возникшего до 18.11.2014 г. в размере 70085,81 руб.

«Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, предусмотрен порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении не оборудованном индивидуальным прибором учета. В кв. № 51 указанного дома установлены индивидуальные приборы учета ГВС и ХВС, поэтому вне зависимости от проживания или отсутствия жителей в квартире обязанность по оплате коммунальных услуг сохраняется за собственником данного жилого помещения. В случае возникновения долга собственник жилого помещения обязан оплатить пени.

Исходя из изложенного, собственник кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават в случае несогласия с размером пени, рассчитанным за образовавшийся с 18.11.2014 г. долг по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги, вправе обратиться за защитой своих гражданских прав в суд в соответствии со ст. 11 Гражданского кодекса РФ.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

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: предписание № ЮО-17-410-057 от 09.06.2017 г.

Подписи лиц, проводивших проверку:

Ведущий специалист-эксперт – старший  
государственный жилищный инспектор Рылеева Е.В.



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

Главный бухгалтер ЖК «Салават» Зеленкова Т.Н.

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного

представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

« 09 » 06 2017 г.  (подпись)

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

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

Приложение № 1.00

к Административному регламенту исполнения Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору государственной функции по осуществлению лицензионного контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами от 19 марта 2015 года № 181

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
ПО ЖИЛИЩНОМУ И СТРОИТЕЛЬНОМУ НАДЗОРУ  
ОГРН 1140280411600**

450059, г. Уфа, Ст. Халтурина, 28, тел.: 218-10-65-приемная, 218-10-70- факс

**ПРЕДПИСАНИЕ № ЮО-17-410-057**

г. Салават  
(место составления)

« 09 » июня 2017 г.

На основании распоряжения № 1448 от 12.05. 2017г.

На основании акта проверки № ЮО-17-1448-41001 от 09.06.2017 г.

Адрес объекта инспектирования 453261, г. Салават  
(почтовый индекс)

район 30 лет Победы, 12  
(№ дома) (№ корпуса)

Собственник дома: общедолевая  
(общедолевая или наименование организации или ТСЖ, адрес)

(наименование, адрес)

Способ управления жилым домом: непосредственное управление; управление управляющей организацией; товариществом собственников жилья (жилищно-строительный кооператив)  
(нужное подчеркнуть)

Управляющая организация: ЖК «Салават», г. Салават, ул. Калинина, д. 65  
(наименование, адрес)

Обслуживающая организация: ЖК «Салават», г. Салават, ул. Калинина, д. 65  
(основной подрядчик по техническому обслуживанию и ремонту здания) (наименование, адрес)

Выдано: ЖК «Салават», г. Салават, ул. Калинина, д. 65  
(наименование, адрес)

(официальное наименование нарушителя, адрес)

ИНН\_0266031046

нет субъект малого и среднего предпринимательства (да/нет)

Категория нарушителя:

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Собственник здания или его части | <input type="checkbox"/>            |
| Арендатор                        | <input type="checkbox"/>            |
| Подрядчик                        | <input type="checkbox"/>            |
| Поставщик коммун. услуг          | <input type="checkbox"/>            |
| Физическое лицо                  | <input type="checkbox"/>            |
| Управляющая организация          | <input type="checkbox"/>            |
| Обслуживающая организация        | <input type="checkbox"/>            |
| Прочие                           | <input checked="" type="checkbox"/> |

Инспектирование произведено по:

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | жилому дому в целом               |
| <input type="checkbox"/>            | секциям                           |
| <input type="checkbox"/>            | квартирам, комнатам               |
| <input type="checkbox"/>            | нежилым помещениям, в жилых домах |
| <input type="checkbox"/>            | дворовой территории               |
| <input type="checkbox"/>            | элементам жилого дома             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | документации                      |
| <input type="checkbox"/>            | объектам коммунального назначения |
| <input type="checkbox"/>            | газовое оборудование              |

Причина инспектирования:

|                                     |                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | плановое                                                          |
| <input type="checkbox"/>            | специальное                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | по обращению органов власти или органов местного самоуправл. № от |
| <input checked="" type="checkbox"/> | по обращению физ. лиц № 7510 от 11.04.2017 г.                     |
| <input type="checkbox"/>            | по обращению юр. лиц № от                                         |
| <input type="checkbox"/>            | по указанию руководителя ГЖИ РБ                                   |
| <input type="checkbox"/>            | по заявлению или информации СМИ                                   |

Год постройки 1967, год последней инвентаризации нет, % физического износа нет

Площадь (кв. м): общая 2673,40 материал: стен кирпичные, кровли мягкая

Этажность 5, число секций 4, число квартир 70

Наличие приборов учета: общедомовых ЦО 1, ХВС 1, ГВС 1, ГАЗ нет

наличие паспорта готовности жилого дома к эксплуатации в зимний период 2016/2017 есть



| Учетный код | Конкретное описание (существо) выявленного нарушения, Наименование нормативного документа и номер его пункта, требования которого нарушены (не соблюдены), Мероприятия, находящиеся на контроле и подлежащие обязательному исполнению                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Предписываемые меры по устранению выявленного нарушения                                                                                                                                                                  | Срок устранения нарушения |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 13 801 000  | В нарушение ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ, пп. «ж» п. 4 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, ЖК «Салават» начислил плату за содержание жилья и коммунальные услуги в адрес собственника кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават, РБ на 1232,35 руб. больше, чем необходимо в связи с возникновением права собственности с 18.11.2014 г.<br>Подробнее в акте проверки № ЮО-17-1448-41001 от 09.06.2017 г. | Вернуть в адрес собственника кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават, РБ излишне начисленную плату за содержание жилья и коммунальные услуги за период с 01.11.2014 г. по 17.11.2014 г. в размере 1232,35 руб. | 05.08.2017 г.             |
| 13 801 000  | В нарушение ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ, пп. «ж» п. 4 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, ЖК «Салават» включил в платежный документ по кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават, РБ за ноябрь 2014 г. долг предыдущего собственника в размере 70085,81 руб.<br>Подробнее в акте проверки № ЮО-17-1448-41001 от 09.06.2017 г.                                                                           | Исключить из платежного документа по кв. № 51 д. № 12 по ул. 30 лет Победы, г. Салават с 10.06.2017 г. долг предыдущего собственника в размере 70 085,81 руб.                                                            | 05.08.2017 г.             |

Информацию об исполнении настоящего предписания с приложением необходимых документов, подтверждающих устранение нарушений представить не позднее **трех суток** по истечении указанного в предписании срока.

За невыполнение в установленный срок данного предписания в соответствии со статьей 19.5 КоАП РФ граждане, должностные, юридические лица несут административную ответственность.

Составлено в \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_ экземплярах.

Ведущий специалист-эксперт –

старший государственный жилищный инспектор

  
(подпись)

Рылеева Е.В.  
(ф.и.о.)

М.П.

Другие участники (при наличии)

Главный бухгалтер ЖК «Салават» Зеленкова Т.Н.  
(должность, организация)

  
(подпись)

(ф.и.о.)

Копия настоящего предписания вручена (получена) « 09 » 06 2017 г.

Главный бухгалтер ЖК «Салават» Зеленкова Т.Н.

(подпись Ф.И.О. должность)

  
(подпись)

(Номер, дата уведомления о вручении почтового отправления)