

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23,
г. Киров обл. 610020
Факс: (8332) 32-05-88
E-mail: gjkirov@mail.ru

Председателю ТСЖ «Уют»
Вылегжанину А.Ю.

ул.Мельникова, д.20а кв.25
г.Киров, 610006

08.04.2013 № 1126-64-1-11

**О направлении акта проверки
и предписаний**

Государственная жилищная инспекция Кировской области в соответствии с ч.4 ст.16 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" направляет Вам акт проверки от 05 апреля 2013г. №9/72/13 и предписания от 05 апреля 2013г. №9/72/13 и №8/7/Э.

Просим Вас ознакомиться с данным актом и предписаниями, подписать и направить по одному экземпляру в ГЖИ Кировской области по адресу: г.Киров, ул.Дерендяева,23.

Отчеты об исполнении предписания необходимо направить в государственную жилищную инспекцию Кировской области в сроки, предусмотренные п.2 предписания №9/72/13 и п.3 предписания №8/7/Э.

В случае невыполнения в срок законного предписания должностного лица, осуществляющего государственный жилищный надзор, предусмотрена административная ответственность в соответствии с ч.1 ст.19.5 КоАП РФ.

Приложение: 1. Акт проверки №9/72/13 от 05.04.2013г. на 13л в 2 экз.;
2. Предписание №9/72/13 от 05.04.2013г. на 2л в 2 экз.
3. Предписание №9/8/7/Э от 05.04.2013г. на 1л в 2 экз.

Начальник инспекции

А.И.Шиляев

Пестова Татьяна Александровна
тел.8(8332) 64-35-79

**АКТ ПРОВЕРКИ,
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 9/72 /13**

«05» апреля 2013 г.

г.Киров, ул.Дерендяева,23

На основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Шиляева А.И. № 209/13 от 22.02.2013, была проведена проверка товарищества собственников жилья «Уют», ИНН 4345085429, ОГРН 1044316544513, дата государственной регистрации 13.08.2004г., зарегистрировано по адресу: 610000, Кировская обл, г.Киров, ул. Мельникова д.20а, председатель ТСЖ «Уют» Вылегжанин Алексей Юрьевич, с целью соблюдения законодательства РФ в части исполнения требований по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах, и обязательных требований, установленных законодательством РФ к созданию товарищества собственников жилья (далее ТСЖ), уставу ТСЖ, деятельности ТСЖ в части соблюдения обязательных требований, установленных законодательством РФ к порядку выбора председателя ТСЖ, членов правления ТСЖ и требований, предусмотренных Стандартом раскрытия информации, организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731.

Продолжительность (период) проверки: с 11.03.2013 по 05.04.2013.

Акт составлен: Государственной жилищной инспекцией Кировской области.

Копия приказа о проведении проверки направлена письмом № 572-64-1-11 от 25.02.2013г. Получен 02.03.2013г.

Дата и номер решения прокурора: нет

Вид проверки: плановая.

Форма проверки: документарная.

Лицо(а), уполномоченное(ые) на проведение проверки: Бороздин Алексей Анатольевич, начальник отдела юридической, финансовой и информационной работы государственной жилищной инспекции Кировской области (далее – ГЖИ); Фесан Сергей Владимирович, начальник инспекторского отдела по контролю за коммунальными услугами ГЖИ; Рязанова Ольга Васильевна, главный специалист-эксперт инспекторского отдела по контролю за коммунальными услугами ГЖИ.

Лица, привлекаемые к проведению проверки: нет

В ходе проверки, проводимой с 11.03.2013 по 05.04.2013 установлено:

Согласно протокола № 1 от 29.07.2004г. на общем собрании домовладельцев принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом №20а по ул.Мельникова – товариществом собственников жилья, о создании товарищества собственников жилья «Уют» и утверждении Устава. Указанные решения принимались Косолаповым А.А, Четвертных А.Н., директором ООО «Галан». В соответствии с письменными пояснениями председателя Вылегжанина А.Ю. решение о создании ТСЖ принималось инвесторами (будущими собственниками) и представителем застройщика дома №20а по ул.А.И.Мельникова ООО «Галан». Решения приняты единогласно. ТСЖ «Уют» зарегистрировано в качестве юридического лица 13.08.2004г.

В соответствии с заявлениями собственников о вступлении в члены ТСЖ «Уют» и письменными пояснениями председателя ТСЖ Вылегжанина А.Ю. близ расположенный многоквартирный дом по адресу: г.Киров, ул.А.И.Мельникова, 20/1, построенный в 2006г. присоединился к ТСЖ «Уют» в 2007г. Основанием для присоединения данного дома явилось наличие общего теплового узла, расположенного в доме №20а по ул.А.И.Мельникова.

03 декабря 2011г. состоялось общее собрание собственников многоквартирных домов №20а, 20/1 по ул.А.И.Мельникова. В повестку дня настоящего собрания в числе прочего вошли: избрание членов правления и ревизионной комиссии, внесение изменений в Устав. Решения приняты единогласно на общем собрании собственников при наличии

кворума (53,38%). В качестве членов правления утверждены следующие кандидатуры: Косолапов А.А. (собственник жилого помещения по адр.ул.А.И.Мельникова,20а-30, член товарищества с 05.06.2004г.), Колотухин А.А. (собственник жилого помещения по адр.ул.Мельникова,20а-23, член товарищества с 05.05.2005г.), Вылегжанин А.Ю. (собственник жилого помещения по адр.ул.Мельникова,20а-25, член товарищества с 20.06.2004г.). Избрание ревизионной комиссии не осуществлялось. Изменения Устава ТСЖ «Уют» утверждены. Протокол от 03.12.2011г. председателем и секретарем собрания не подписан. Сайт <http://www.dom20a.ucor.ru/> к просмотру не доступен.

В соответствии с протоколом № 1 от 03.12.2011г. на заседании правления ТСЖ «УЮТ» членами правления единогласно был избран председатель правления ТСЖ - Вылегжанин Алексей Юрьевич и наделен правом первой подписи финансовых и банковских документов товарищества, правом распоряжаться средствами и имуществом товарищества. На собрании присутствовали 3 члена правления ТСЖ (Косолапов А.А., Колотухин А.А., Вылегжанин А.Ю.).

При проведении проверки исследованы документы:

- копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц от 22.03.2013г.
- пояснительная записка председателя (без даты, без номера);
- копия пояснительной записки по коллективным приборам учета (без даты, без номера);
- копия устава ТСЖ «Уют», принятый на общем собрании 03.12.2011г.;
- копия устава ТСЖ «Уют», принятый на общем собрании 29.07.2004г.;
- копия акта о проведении гидравлических испытаний от 19.07.2012г.;
- копия свидетельства о поверке 63-65/6392;
- копия паспорта на электромагнитный тепловосчетчик «Магика»;
- копия акта №690 от 29.10.2007г.;
- акт ввода в эксплуатацию (без даты, без номера);
- копия акта от 29.04.2011г.;
- копия паспорта 4213-001-77986247-2005 ПС;
- копия паспорта СИКТ.407223.004 ПС;
- копия акта приемки в эксплуатацию узла учета питьевой воды;
- копия акта №306 от 17.12.2004г.;
- копия акта допуска в эксплуатацию узла тепловой энергии у потребителя от 15.03.2004г.;
- копии акта ввода в эксплуатацию повысительной станции ХВС;
- копия письма об изменении технических условий Д/пр.СК28;
- копия письма об устройстве самостоятельного теплового пункта в д.№20/1 по ул.Мельникова;
- копия расположения теплотрассы;
- копия акта передачи повышающей станции ООО «Галан» на баланс ТСЖ «Уют»;
- справка БТИ от 02.04.2013г.;
- копия технического паспорта на многоквартирный жилой дом №20а по ул.Мельникова;
- копия технического паспорта на многоквартирный жилой дом №20/1 по ул.Мельникова;
- копия заявки о постановке на государственный кадастровый учет;
- копия распоряжения №3019 от 08.08.2002г.;
- копия плана земельных участков (на 4-х листах);
- копия протокола решения общего собрания собственников многоквартирных домов №20/1,20а по ул.А.И.Мельникова;
- копия протокола заседания правления №1 от 03.12.2011г.;
- реестр членов ТСЖ «Уют»;
- копия выписки из единого государственного реестра от 04.03.2013г.;
- копия протокола общего собрания домовладельцев №1 от 29.07.2004г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2004г. на жилое

помещение по адр.ул.А.И.Мельникова, 20а-22;

- копия свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2004г. на жилое помещение по адр.ул.А.И.Мельникова, 20а-30;

- копия свидетельства о государственной регистрации права от 22.04.2005г. на жилое помещение по адр.ул.А.И.Мельникова, 20а-23;

- копия свидетельства о государственной регистрации права от 27.01.2005г. на жилое помещение по адр.ул.А.И.Мельникова, 20а-30;

- копия выписки из протокола решения общего собрания от 03.12.2011г.;

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- копия свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе;

- копия протокола проведения годового общего собрания ТСЖ «УЮТ» №1 от 16.04.2006г.

- копии заявлений о вступлении в члены ТСЖ «Уют», написанные 111 собственниками.

В ходе проведения проверки выявлены нарушения обязательных требований нормативных правовых актов:

1. ТСЖ «УЮТ» было зарегистрировано 13.08.2004г. На момент регистрации ТСЖ действовал Жилищный кодекс РСФСР, который создание и деятельность товарищества собственников жилья не регулировал.

Согласно статьи 291 ГК РФ, действовавшей на момент создания ТСЖ, собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья) (п.1). Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья (п.2).

Федеральным законом от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (далее ФЗ от 15.06.1996г. №72-ФЗ) установлено, что домовладельцы в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества могут образовывать товарищества собственников жилья (далее по тексту - товарищества), ст.24.

Согласно ст.48 ФЗ от 15.06.1996г. №72-ФЗ товарищество во вновь создаваемом кондоминиуме может быть образовано заказчиком, застройщиком или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество. В качестве застройщика комментируемый Федеральный закон рассматривает любое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группу лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

Материалами проверки установлено, что застройщиком дома №20а по ул.А.И.Мельникова являлся ООО «Галан». В соответствии с протокол № 1 от 29.07.2004г. в собрании принимал участие директор ООО «Галан».

В материалах дела также имеются заявления о вступлении в члены ТСЖ «Уют», написанные Козловой Н.В., Козловым А.Н., Блиновым Н.П., Лузяниной Л.М., Вылегжаниным А.Ю., Неустроевым В.А., Васильевой Л.В., Кокориной Н.В., Карпиковым А.Н., Четвертных А.Н., Косолаповым А.А., Нечукиным Ф.Н., Поповым В.А., Шабардиным В.А., Косныревой Л.А., Якимовым Н.Н., Емельяновым С.И., Шеныревой Л.В., Киселевой Г.С., Чикишевой Г.А., Тимкиной В.А. Представленные заявления, датированы до момента принятия решения о создании ТСЖ (до 29.07.2004г.). Однако данные заявления содержат дату выдачи правоустанавливающего документа, в соответствии с которой право собственности на помещения приобретены после проведения собрания, т.е. после 29.07.2004г. При указанных

обстоятельствах, следует, что на момент принятия решения о создании ТСЖ «Уют» вышеуказанные граждане являлись группой лиц, которые будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество. Общая площадь помещений, занимаемых указанными лицами составляет 1241,1 кв.м, что составляет 47%. (общая площадь помещений, расположенных в доме №20а по ул.Мельникова составляет 2601,3 кв.м.). Наличие иных лиц, кроме вышеуказанных, которые будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество, проверкой не установлено, что указывает на принадлежность застройщику на праве собственности площадей в размере 1360,2 кв.м. (53%).

П.1 ст.48 ФЗ №72-ФЗ определен субъектный состав, уполномоченных на создание товарищества во вновь создаваемом кондоминиуме. Принимая во внимание вышеизложенное и п.1 ст.48 ФЗ №72-ФЗ участие в создании ТСЖ должны принимать застройщик и лица, которые будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.

П.6 ст.21 ФЗ от 15.06.1996г. №72-ФЗ предусмотрено, что во вновь создаваемых кондоминиумах образуются товарищества собственников жилья в соответствии с главой VI Федерального закона от 15.06.1996 №72-ФЗ. Положениями настоящей главы иные требования к созданию ТСЖ не предусмотрены, в том числе не определен кворум настоящего собрания.

Федеральный закон от 15.06.1996 N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" содержит положения, касающиеся организации общего собрания домовладельцев, а именно общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев. Домовладелец - собственник помещения в комплексе недвижимого имущества - кондоминиуме, он же - участник долевой собственности на общее имущество (ст.1 ФЗ № 72-ФЗ). Таким домовладельцем может быть и застройщик, т.е. лицо, которому принадлежат помещения в многоквартирном доме на праве собственности.

Анализ заявлений о вступлении в члены ТСЖ показал, что регистрация прав собственности на помещения, расположенных в доме №20а по ул.А.И.Мельникова, физическими лицами, началась в конце 2004г., т.е. в многоквартирном доме товарищество уже было создано.

В связи с вышеизложенным и принимая во внимание, что на момент создания ТСЖ «Уют», действующим законодательством четко не определен круг и численность лиц, которых можно было бы отнести к категории правообладателей помещений дома, могущих создать ТСЖ в строящемся доме, основания для признания создания ТСЖ «Уют» незаконным отсутствуют. Материалами проверки наличие нарушений, при создании товарищества не установлено.

2. Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации с 1 марта 2005 года.

Статьей 5 настоящего закона установлено, что к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. В связи с чем, требования, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ к деятельности ТСЖ, являются обязательными к исполнению для ТСЖ «УЮТ» при осуществлении мероприятий, связанных с деятельностью ТСЖ, уже после 01 марта 2005г.

При проверке установлено, что в управлении ТСЖ «Уют» находится два дома по адресам: ул.А.И.Мельникова д.№20а и д.№20/1. Изначально в управлении ТСЖ «Уют» находился многоквартирный дом №20а по ул.А.И.Мельникова. В дальнейшем, в марте 2007г., учитывая даты написания заявлений о вступлении в члены ТСЖ «Уют», поступившие от собственников дома №20/1 по ул.А.И.Мельникова, многоквартирный дом №20/1 по ул.А.И.Мельникова присоединился к ТСЖ «Уют». Решение о присоединении дома в ТСЖ «Уют» на общем собрании собственников не принималось.

Согласно статьи 136 ЖК РФ, действовавшей на момент вступления в ТСЖ «Уют» многоквартирного дома №20/1 по ул.А.И.Мельникова, товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

- 1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным

(не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В соответствии с п.1 ст.135 ЖК РФ (ред. от 29.12.2006г.) товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

По смыслу ст.135 ЖК РФ во взаимосвязи со ст. ст. 136, 143 ЖК РФ, ТСЖ представляет собой объединение собственников помещений в том многоквартирном доме, в котором создается ТСЖ. Поэтому, собственник помещений в одном многоквартирном доме не может стать членом ТСЖ, созданного в другом многоквартирном доме.

Соответственно, собственники, избирая способ управления в многоквартирном доме по адресу: д.№20/1 по ул.А.И.Мельникова обязаны были принять решение о создании нового ТСЖ или выбрать иной способ управления многоквартирным домом в соответствии с п.2 ст.161 ЖК РФ.

По смыслу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ во взаимосвязи со ст. ст. 135, 136, 143 ЖК РФ, управление многоквартирным домом способом - управление товариществом собственников жилья может осуществляться только тем ТСЖ, которое создано в этом многоквартирном доме. Поэтому избрание способа управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья предполагает создание в этом многоквартирном доме товарищество собственников жилья.

Как уже отмечалось выше статья 136 ЖК РФ допускает создание одного ТСЖ в нескольких домах, но не путем присоединения к ТСЖ, ранее созданному в другом доме. Указанная статья в редакции, действовавшей на момент принятия второго дома в управление ТСЖ «Уют», предусматривает создание товарищества собственников жилья при объединении нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Таким образом, присоединение многоквартирного дома к юридическому лицу (ТСЖ) возможно лишь при создании в нем нового товарищества собственников жилья и проведения процедуры реорганизации в установленном законом порядке (п.1 ст.140 ЖК РФ, п.1 ст.57 ГК РФ), в форме слияния или присоединения. Вступать в члены ТСЖ могут лишь собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество.

Учитывая обстоятельства дела, товарищество собственников жилья «Уют» осуществляет управление многоквартирным домом №20/1 по ул.А.И.Мельникова незаконно.

3. Действующие члены правления ТСЖ «Уют» были избраны на общем собрании собственников многоквартирных домов №20а, 20/1 по ул.А.И.Мельникова. Решение оформлено протоколом от 03.12.2011г., представленный протокол не подписан председателем и секретарем собрания. В качестве членов правления утверждены кандидатуры, являющиеся собственниками жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме №20а по ул. ул.А.И.Мельникова и членами ТСЖ «Уют»: Вылегжанин А.Ю., Колотухин А.А., Косолапов А.А. Кворум собрания, в соответствии с протоколом, составил 53,38%.

Согласно подп. 3 п. 2 ст. 145 ЖК РФ избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления

товарищества, досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года (п.2 ст.147 ЖК РФ). ТСЖ «Уют» предоставило два устава. Первоначальный устав, утвержденный на общем собрании 29.07.2004г. и прошедший государственную регистрацию. Вторым устав, принят на общем собрании, состоявшееся 03.12.2011г., государственную регистрацию не прошел.

В соответствии с п. 1 ст. 52 ГК РФ, п. 1 ст. 14 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" устав является учредительным документом юридического лица. Изменения учредительных документов приобретают силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации, а в случаях, установленных законом, - с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях.

В связи с вышеизложенным, необходимо руководствоваться положениями, содержащиеся в первоначальном уставе. Так п.9.2 которого установлено, что правление избирается на год, что указывает на нарушение товариществом п.2 ст.147 ЖК РФ.

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества (п.3 ст.146 ЖК РФ). Уставом кворум не изменен.

Анализируя представленные документы, следует, что на собрании, состоявшееся 03.12.11г. участвовали собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ. К таким относятся: Полякова Е.А., Пинаева Н.В., Гулина Л.Ю., Крутихин А.М., Варданян А.Ш. Указанными лицами заявления о вступлении в члены ТСЖ не направлялись. С учетом положений ст.145 ЖК РФ данные лица не вправе участвовать в принятии решений, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Вместе с тем, исключив голоса, принадлежащие вышеуказанным собственникам, кворум собрания имеется. Но принимая во внимание, п. 2 настоящего акта, и окончание срока осуществления полномочий, члены правления подлежат переизбранию, после устранения товариществом нарушений, содержащихся в п.2 акта проверки.

Согласно ст.145 ЖК РФ компетенции общего собрания членов ТСЖ относится избрание не только членов правления товарищества, но и членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

Согласно п.1 ст.150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества.

ТСЖ «Уют» представило протокол общего собрания собственников многоквартирного дома от 03.12.11г., как установлено материалами проверки, являющийся протоколом решения общего собрания членов товарищества. В соответствии с данным протоколом вопрос об избрании членов правления включен в повестку дня. Однако решения по данному вопросу не принимались, что указывает на отсутствие ревизионной комиссии ТСЖ «Уют».

Полномочия ревизионной комиссии предусмотрены п.3 ст.150 ЖК РФ, а именно:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
 - 1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Вышеуказанные полномочия за иными лицами не закреплены, что указывает на обязательное избрание ревизионной комиссии в многоквартирном доме, управление которым осуществляется товариществом собственников жилья.

Согласно п.3 ст.147 ЖК РФ правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества. Уставом ТСЖ, выбор председателя отнесен также к полномочиям правления (п.9.3 устава).

В соответствии с п.6 данной статьи - правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Руководствуясь ст.147 ЖК РФ и в соответствии с п.9.3 Устава ТСЖ правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества. Решение об избрании действующего председателя Вылегжанина А.Ю. принято единогласно правлением, в составе 3-х человек, 03.12.2011г.

В связи с вышеизложенным и учитывая, что законодательством не предусмотрено присоединение иного дома в действующее ТСЖ, собственники помещений в котором принимали участие в утверждении кандидатур членов правления, кандидатура действующего председателя Вылегжанина А.Ю. также подлежит переизбранию, после устранения товариществом нарушений, указанных в п.2,3 настоящего акта.

4. Порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного дома предусмотрен ст.45 ЖК РФ, порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья предусмотрен ст.146 ЖК РФ.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания (п.1 ст.146 ЖК РФ).

Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом (п.1.1 ст.146 ЖК РФ).

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня (п.2 ст.146 ЖК РФ).

Согласно ст.45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по

вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (п.3 ст.46 ЖК РФ).

Уставом ТСЖ «Уют» иной способ оповещения членов товарищества не предусмотрен. В соответствии с письменными пояснениями председателя правления ТСЖ члены товарищества извещаются о проведении собрания за 10 дней до даты проведения собрания путем вывешивания соответствующего объявления на доски объявлений, расположенных у подъездов многоквартирных домов.

Данные способы оповещения собственников и членов товарищества законодательством не предусмотрены, что указывает на неисполнение товариществом, требований содержащиеся в ст.45, 146 ЖК РФ.

При устранении нарушений, указанных в п.2,3 настоящего акта, требования, предусмотренные жилищным законодательством к порядку проведения общего собрания собственников и членов товарищества подлежат обязательному исполнению.

5. На момент создания товарищества и утверждение устава настоящее регулировали Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 15.06.1996 N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (далее закон о товариществах, ФЗ №72-ФЗ). В соответствии с законом о товариществах устав товарищества принимается на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей (ст.25).

Однако федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" с 1 марта 2005 года введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации (ст.1), содержащий требования к созданию и деятельности товарищества собственников жилья. Следовательно, положения устава товарищества, не должны содержать противоречия действующему законодательству.

Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья (подп. 1 п. 2 ст. 145 ЖК РФ).

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества (п.3 ст. 146 ЖК РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п.3 ст. 48 ЖК РФ).

В материалах дома имеется два устава:

- первоначальный устав ТСЖ «Уют» утверждался на собрании собственников многоквартирного дома, которое состоялось 29.07.2004г. (далее первый устав);

- в дальнейшем устав ТСЖ «Уют» утвержден в новой редакции на собрании 03.12.2011г. (далее второй устав). Настоящий устав государственную регистрацию не прошел.

Как уже отмечалось выше (стр.6 акта проверки) изменения в учредительных документах, к которым относится устав товарищества, подлежат регистрации.

Следовательно, действующим уставом ТСЖ «Уют» является первый устав, положения которого не соответствуют требованиям жилищного законодательства, в частности:

- устав содержит термин «кондоминиум», однако Жилищным кодексом РФ данное понятие не используется, следовательно, данный термин подлежит замене, согласно понятию, используемому в контексте и с учетом положений и терминов, содержащихся в Жилищном кодексе РФ;

- устав содержит термин «домовладение», однако Жилищным кодексом РФ данное понятие не используется, следовательно, данный термин подлежит замене, согласно понятию, используемому в контексте и с учетом положений и терминов, содержащихся в Жилищном кодексе РФ;

- п.1.1 устава подлежит изменению, поскольку содержит ссылку на правовой акт, утративший силу и содержит термин «кондоминиум» не содержащий толкование в действующем законодательстве;

- п.1.3 устава подлежит изменению с учетом п.1 ст.135 ЖК РФ, кроме того содержит ссылку на правовой акт, утративший силу;

- п.1.6 устава противоречит п.1 ст.151 ЖК РФ, поскольку в собственности товарищества, может находиться имущество, расположенное и за пределами многоквартирного дома;

- п.3.1 устава содержит права товарищества. В жилищном кодексе права товарищества закреплены статьей 137, которая содержит разделение прав с учетом возможности их реализации при отсутствии нарушений прав и законных интересов собственников многоквартирного дома, в связи с этим п.3.1 устава подлежит изменению, разделив права товарищества;

- п.3.2 устава подлежит изменению, поскольку содержит нормативный акт, утративший силу и не соответствует положениям, содержащиеся в ст.138 ЖК РФ;

- п.4.1 подлежит изменению, поскольку содержит ссылку на утративший силу правовой акт. Перечень общего имущества предусмотрен в п.1 ст.36 ЖК РФ;

- п.4.2 устава противоречит подп.2 п.4 ст.37 ЖК РФ;

- п.4.4 устава противоречит п.1 ст.37 ЖК РФ;

- п.5.2 устава противоречит п.1,2 ст.143 ЖК РФ;

- п.5.3 устава подлежит дополнению с учетом п.3 ст.143 ЖК РФ;

- раздел 6 устава подлежит изменению с учетом положений, содержащихся в ст.143.1.

Содержит ссылку на нормативный акт, утративший силу;

- п.8.1.2 устава подлежит изменению, поскольку противоречит п.2 ст.45 ЖК РФ;

- п.8.2.3 устава подлежит изменению, поскольку противоречит п.3 ст.48 ЖК РФ;

- п.8.3 устава содержит решения, принимаемые исключительно на общем собрании членов товарищества. В связи с чем, п.8.3.3, 8.3.4, 8.3.7 подлежат исключению, поскольку противоречат ст.44 ЖК РФ, содержащая перечень решения, принимаемых исключительно на общем собрании собственников многоквартирного дома;

- п.8.5 устава подлежит изменению, поскольку противоречит п.4 ст.146 ЖК РФ;

- п.8.7 устава подлежит изменению с учетом положений, закрепленных п.3 ст.46 ЖК (решения собрания доводятся до сведения собственников в десятидневный срок, который изменению не подлежит);

- абз.2 п.9.7 устава подлежит исключению, поскольку противоречит п.4 ст.151 ЖК РФ;

- раздел 16 устава подлежит исключению, поскольку требования, содержащиеся данным разделом основаны на правовом акте, утратившим силу.

В материалах дела имеется второй устав, который также был проанализирован. Положения данного устава содержат несоответствия жилищному законодательству, в частности:

- п.1.4 устава подлежит изменению, поскольку содержит многоквартирный дом №20/1 по ул.Мельникова, присоединенный к ТСЖ «Уют» незаконно.

- п.5.5 устава подлежит дополнению, поскольку не содержит основную обязанность, возложенную законодательством на товарищество: осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ;

- п.5.6 устава подлежит исключению, поскольку противоречит п.2, 4 ст.138, 161 ЖК РФ. При нарушении Правил пожарной безопасности, со стороны собственника, товарищество

обязано принять все меры, направленные на устранение данных нарушений. Учитывая, что за нарушение правил пожарной безопасности предусмотрена административная ответственность, при привлечении к которой устанавливается состав административного правонарушения, вопрос о принятии мер со стороны товарищества, направленных на устранение нарушения, исследуется и не исключается возможность привлечения к ответственности юридического лица. В любом случае работа данного пункта зависит от конкретных обстоятельств дела, Формулировка п.5.6 содержащаяся в уставе, вводит в заблуждение собственников и членов товарищества.

- п.6.1 устава противоречит ст.144 ЖК РФ;

- п.7.1 устава противоречит п.2 ст.45 ЖК РФ, поскольку внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников;

- п.7.8 устава, в части проведения голосования по группам лиц, подлежит исключению, поскольку противоречит п.1 ст.48 ЖК РФ;

- раздел 11 устава подлежит изменению в силу следующего: согласно п.5 ст.137 ЖК РФ товарищество обязано заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества (ст.149 ЖК РФ). К компетенции общего собрания членов товарищества относится утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества; утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

Законодательством утверждено, что сделки, связанные с определением направления использования дохода от хозяйственной деятельности, определение расходов, независимо от цены сделки, одобряются общим собранием собственников, что указывает на незаконность п.11.1 и невозможностью самостоятельно председателю принимать решения, а в дальнейшем заключать сделки, расходы на которые не были утверждены общим собранием членов товарищества. Причем цена указанных сделок не имеет значения, юридически важное обстоятельство заключается в определении законодательством вопросов, решение которых возможно только путем принятия их на общем собрании членов товарищества. Соответственно дальнейшие пункты раздела 11 устава подлежат изменению, с учетом вышеизложенного.

5. Обязанности товарищества собственников жилья предусмотрены ст.138 ЖК РФ. П.2 настоящей статьи определено, что ТСЖ обязано осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса, согласно которого управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации указанными товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов

Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п.10 статьи 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010 года утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее Стандарт).

Настоящий документ устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом (далее соответственно - управляющие организации, информация), порядку, способам и срокам ее раскрытия, а также особенности раскрытия информации и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора с управляющей организацией (далее соответственно - товарищество, кооператив).

Согласно п.3 Стандарта товарищество обязано раскрывать следующую информацию: а) общая информация об управляющей организации; б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления); в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Согласно п.5 (1) Стандарта товариществами информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества или кооператива: - сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации; - сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) размещения на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;

в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде, а при наличии технической возможности также в электронном виде.

Пунктом 2 постановления Правительства РФ от 10.06.2011 № 459 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее - Приказ № 543) установлено, что Министерство регионального развития Российской Федерации является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, который определяет официальный сайт в сети Интернет, предназначенный для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, и утверждает регламент раскрытия информации указанными организациями путем ее опубликования в сети Интернет.

Приказом Минрегиона России от 24.11.2011 N 543 "Об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" определен адрес официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, - www.reformagkh.ru.

Проверка, в данной части, проводилась, путем просмотра сайтов в сети Интернет. На 05 апреля 2013г. было установлено:

- на сайте www.reformagkh.ru товарищество собственников жилья «Уют» не зарегистрировано, информация, подлежащая раскрытию, отсутствует;

- на сайте органа местного самоуправления <http://www.mo-kirov.ru/> товарищество собственников жилья «Уют» не зарегистрировано, информация, подлежащая раскрытию, отсутствует.

Сайт <http://www.dom20a.ucoz.ru/>, указанный в пояснительной записке председателя как сайт ТСЖ «Уют», для просмотра не доступен. При таких обстоятельствах со стороны ТСЖ «Уют» имеется нарушение, связанное с не размещением информации в соответствии со Стандартом.

6. При проведении проверки деятельности ТСЖ «УЮТ» по управлению многоквартирными домами в части соблюдения требований законодательства по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах, в результате рассмотрения представленных материалов и документов установлено:

Многоквартирный дом по ул. А.И. Мельникова, д. 20А и по ул. А.И.Мельникова, д. 20 корп.

Состав предоставляемых потребителям коммунальных услуг определен степенью благоустройства многоквартирных домов по указанным адресам: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, централизованное отопление (технический паспорт).

Следовательно, для предоставления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, отоплению, электроснабжению подаются в многоквартирный дом энергетические ресурсы: холодная вода, горячая вода, тепловая энергия.

Таким образом, многоквартирный дом должен быть оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета: холодной воды, горячей воды, тепловой энергии.

Оснащенность приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Индивидуальный тепловой пункт системы отопления и горячего водоснабжения по ул. Мельникова, д. 20а снабжает тепловой энергией жилой дом по ул. Мельникова, д. 20 корп.1.

1.1. Коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии.

Согласно акту от 29.10.2007 № 690 повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии у потребителя прибор учета тепловой энергии Магика-1200 введен в эксплуатацию с 11.09.2007 по 11.09.2011.

Свидетельство о поверке 63-65/6392 прибора учета от 02.03.2012. Поверка действительна до 02.03.2015.

Представлен Паспорт 4218-002-17314062 ПС на электромагнитный тепловосчетчик «Магика», модель АК 1200, заводской номер 150473. Дата выпуска 19 ноября 2003г.

ТСЖ «УЮТ» не представлен акт ввода в эксплуатацию прибора учета в период с 11.09.2011 по 02.03.2012.

Выявлены нарушения, допущенные ТСЖ «УЮТ»:

- п.24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- п. 1.5. Техническая документация долговременного хранения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России 27.09.2003 г. № 170.

1.2. Коллективный (общедомовой) прибор учета горячей воды.

Представленный Акт ввода в эксплуатацию прибора учета подписан в одностороннем порядке председателем ТСЖ «УЮТ» без энергоснабжающей организации.

Счетчик СКБ 32, заводской № 07053-12, дата первичной государственной поверки 29.05.2012.

Из пояснительной записки, представленной ТСЖ «УЮТ» за подписью председателя Вылегжанина А.Ю., следует, что прибор учета горячей воды необходим для внутреннего учета в ТСЖ с целью определения расхода горячей воды. По этому прибору учета расчеты с ОАО «ККС» не ведутся.

1.3. Коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды.

Ввод холодной воды отдельно на жилой дом № 20 а и 20 корп. 1 по ул. Мельникова
ул. Мельникова, д. 20а:

Акт приемки в эксплуатацию узла учета питьевой воды от 29.04.2011. Марка прибора ОСВУ-40 № 143355. Дата первичной поверки 12.08.2010. Срок очередной поверки 12.08.2016. Представлен Паспорт на прибор учета 4213-001-77986247-2005 ПС.

ул. Мельникова, д. 20 корп. 1:

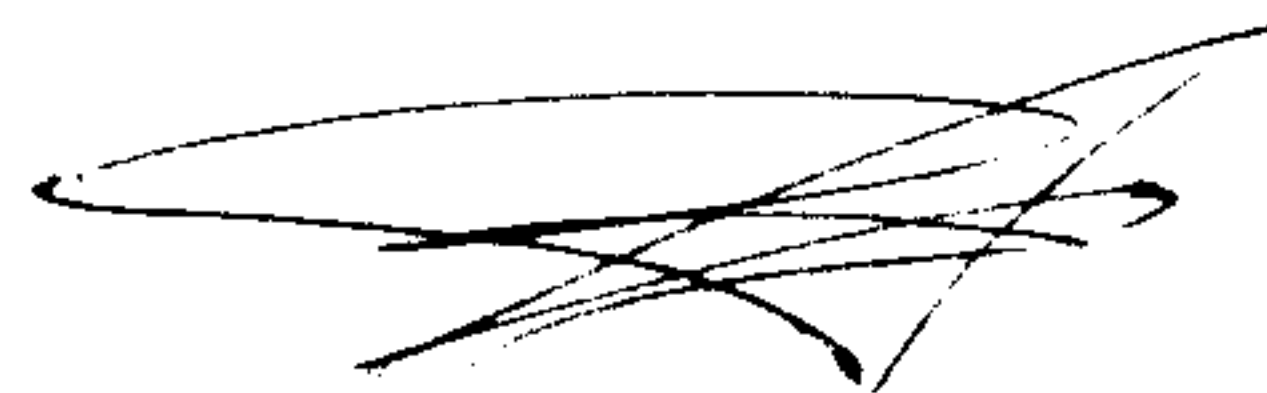
Акт приемки в эксплуатацию узла учета питьевой воды от 26.09.2011. Марка прибора СКВ 12/32 № 070447 Срок очередной поверки 03.04.2016.

Представлен Паспорт на прибор учета СИКТ. 407223.004 ПС.

ТСЖ «УЮТ» не представлен протокол решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов № 20а и 20 корп. 1 по ул. Мельникова, о введении в состав общего имущества общедомовых (коллективных) приборов учета тепловой энергии, холодной воды, горячей воды.

Выявлены нарушения, допущенные ТСЖ «УЮТ»,: п.1. п.5. «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

Выявленные факты свидетельствуют о наличии нарушений законодательства РФ в части исполнения требований по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах, и обязательных требований, установленных законодательством РФ к уставу ТСЖ, деятельности ТСЖ в части соблюдения обязательных требований, установленных законодательством РФ к порядку выбора членов правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии ТСЖ и требований, предусмотренных Стандартом раскрытия информации, организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731.



/А.А.Бороздин/



(подпись проверяющего)

/О.В. Рязанова/

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

/А.А.Бороздин

/О.В.Рязанова

Подписи лиц, проводивших проверку:

Прилагаемые документы:

предписание ГЖИ Кировской области от 05.04.2013 № 9/72 /13

предписание ГЖИ Кировской области от 05.04.2013 № 8/7/Э

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

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

« _____ » _____ 20 ____ г. _____

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРЕДПИСАНИЕ № 9/72/13**

05 Апреля 2013 года

(дата)

г. Киров (обл.),
ул. Дерендяева, 23

(место составления)

Мною, Бороздиным Алексеем Анатольевичем, начальником отдела юридической, финансовой и информационной работы

на основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Шиляева Александра Ивановича № 209/13 от 22.02.2013г.

в период с 11.03.2013г. по 05.04.2013г. проведена плановая документарная проверка,

Выдано товариществу собственников жилья «Уют», ИНН 4345085429, ОГРН 1044316544513, юридический адрес: 610000, Кировская область, г.Киров, ул.Мельникова, д.20а, дата государственной регистрации 13.08.2004г.

В целях устранения нарушений в деятельности ТСЖ «Уют» и приведение в соответствие обязательным требованиям действующего законодательства предлагается выполнить следующие мероприятия:

| № п/п | Наименование мероприятий, нормативных документов | Срок исполнения | Отметка о выполнении. |
|-------|--|---|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | <p>1.1. Исключить из товарищества собственников жилья «Уют» многоквартирный дом №20/1 по ул.А.И.Мельникова предусмотренными жилищным законодательством.</p> <p>1.2. Провести переизбрание членов правления и председателя правления товарищества «Уют», созданного в многоквартирном доме №20а по ул.А.И.Мельникова, с соблюдением требований, установленных жилищным законодательством.</p> <p>1.3. Организовать мероприятия по внесению изменений в устав ТСЖ «Уют» с устранением его несоответствия обязательным требованиям действующего законодательства.</p> <p>1.4. Разместить информацию в сети Интернет в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №731 от 23.09.2010 года «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами</p> <p>Требование: Статья ч.2 ст.20, 44-48, 161, глава 13, 14</p> | <p>В течение трех месяцев с момента получения настоящего предписания</p> <p>В течение трех месяцев с момента получения настоящего предписания</p> <p>В течение 6 (шести) месяцев со дня получения данного предписания.</p> <p>В течение трех месяцев с момента получения настоящего предписания</p> | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ №731 от 23.09.2010 года «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». | | |
| 2 | Предоставить в ГЖИ Кировской отчет о выполнении всех предписанных мероприятий, с предоставлением документов, подтверждающих их исполнение. | На следующий рабочий день после окончания сроков предписания, указанных в п.1 настоящего предписания | |

Предложенные мероприятия являются обязательными для должностных лиц предприятий, учреждений и организаций, а так же граждан.

Информацию об устранению нарушений направить в письменном виде в ГЖИ Кировской области не позднее установленных сроков исполнения по адресу: ул.Дерендяева, 23, г.Киров, 610020, г.Киров, факс 32-05-88, 64-35-79.

В случае невыполнения в срок законного предписания должностного лица, осуществляющего государственный жилищный надзор(контроль) предусмотрена административная ответственность в соответствии с ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Подпись лица (лиц), осуществившего мероприятие по контролю  / Бороздин А.А. / 05 апреля 2013 года

С предписанием ознакомлен, один экземпляр получил(а)
 Председатель товарищества собственников жилья «Уют»
 _____ / _____ / _____ 2013 года
 (подпись руководителя юридического лица, представителя по доверенности)



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

610020, г. Киров, ул. Дерендяева, 23

ПРЕДПИСАНИЕ № 8/7/Э

05 апреля 2013 года

(дата)

г. Киров (обл.)

(место составления)


Выдано: ТСЖ «УЮТ», г. Киров, ул. Мельникова, 20а, ИНН 4345085429, ОГРН 1044316544513, дата государственной регистрации в качестве юридического лица 13.11.2007.

В целях обеспечения прекращения нарушений обязательных требований по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах по адресам: г. Киров, ул. Мельникова, дом № 20а и ул. Мельникова, д. № 20 корп. 1 предлагается выполнить следующие организационно-технические мероприятия:

| № п/п | Наименование мероприятий, нормативных документов | Срок исполнения | Отметка о выполнении. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Принять меры к восстановлению технической документации долговременного хранения: Акт ввода в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (в период с 11.09.2011 по 02.03.2012). В соответствии с нормативными требованиями: - п. 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. - п. 1.5 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 70. | до 05.07.2013 | |
| 2 | Предоставить протокол решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о введении в состав общего имущества общедомовых (коллективных) приборов учета тепловой энергии, холодной воды, горячей воды в многоквартирных домах № 20а и 20 корп 1 по ул. Мельникова в городе Кирове. Требования: п.1, п. 5 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. | до: 05.07.2013 | |
| 3 | Предоставить в ГЖИ Кировской области заверенные копии документов, указанных в п.1, п.2, с отражением суммы денежных средств, использованной для обеспечения выполнения предписанных мероприятий. | до: 05.07.2013 | |

Предложенные мероприятия являются обязательными для должностных лиц предприятий, учреждений и организаций, а так же граждан. При невыполнении предписания предусматривается ответственность согласно ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Подпись лица (лиц), осуществившего мероприятие по контролю

 /Рязанова О.В./

С предписанием ознакомлен,
один экземпляр получил(а)

(подпись руководителя юридического лица, представителя по доверенности)

«05» марта 2013 года