



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кирова пр., д. 41, г. Томск, 634041
тел./факс(382-2) 905-570
e-mail: dep-zkh@tomsk.gov.ru

Лиценюк А.В.

ул. Больничная д. 8а кв. 109
г. Томск, 634003

(для объявления другим заявителям)

10.08.2016 № Кол-2570

на № _____ от _____
на вх.№ Кол-2570 от 14.06.2016

О рассмотрении обращения

На Ваше обращение, поступившее в Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, по вопросам нарушения ООО «Управдом» ИНН 7017135471 порядка содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Больничная д. 8а, сообщаю следующее.

В рамках внеплановой документарной проверки, проведенной в отношении ООО «Управдом», в управлении которого находится вышеуказанный многоквартирный дом, предоставлено решение общего собрания собственников помещений от 11.11.2014, согласно которому в доме по указанному адресу выбран способ управления – управление управляющей организацией, в качестве которой выбрано ООО «Управдом». В связи с этим между собственниками помещений указанного дома и ООО «Управдом» заключен договор управления многоквартирным домом.

Согласно п. 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) принятие решений о проведении текущего ремонта общего имущества в доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений.

В соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ предусмотрено, что осуществление контроля со стороны собственников за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставления коммунальных услуг относится к компетенции совета дома.

Согласно п. 18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

План работ на 2015 год утвержден собственниками помещений указанного дома с учетом предложения управляющей организации.

Однако ООО «Управдом» выполнен ряд работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, не предусмотренных планом работ, то есть в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в 2015 году. При этом указанные работы приняты не советом дома, а иными собственниками помещений,

вместе с тем локально-сметные расчеты, обосновывающие стоимость выполнения работ, включенных в указанный отчет, не согласованы с собственниками помещений в указанном многоквартирном доме.

Кроме того споры, возникающие между собственником и управляющей организацией в связи с неисполнением обязательств по исполнению договора управления многоквартирным домом, а также все требования имущественного характера, в том числе вопрос перерасчета в случае невозможности досудебного урегулирования спора решаются в соответствии с условиями договора, а также требованиями, установленными гражданским законодательством в судебном порядке.

В ходе осмотра официального сайта для раскрытия информации www.dom.gosuslugi.ru установлено, что анкета многоквартирного дома по адресу: г. Томск, ул. Больничная д. 8а раскрыта ООО «Управдом» в соответствии с приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.09.2015 № 368/691/пр, согласно которой общая площадь здания составляет 15 213,6 кв.м.

Согласно выписке из технического паспорта здания (жилого строения) по адресу: г. Томск, ул. Больничная д. 8а, общая площадь здания также составляет 15 213,6 кв.м., а именно: жилых помещений 11 618,7 кв.м. (площадь для начисления) и мест общего пользования 3 594,9 кв.м.

Из предоставленной ООО «Управдом» информации следует, что согласно выпискам из ЕГРП (Единый Государственный Реестр Прав на недвижимость) площадь жилых и нежилых помещений указанного многоквартирного дома, вследствие проведенных собственниками ремонтно-строительных работ с уточненной площадью составила 11 672,3 кв.м.

С целью ознакомления с интересующими Вас документами, Вы вправе обратиться в управляющую организацию, предварительно согласовав дату и время встречи.

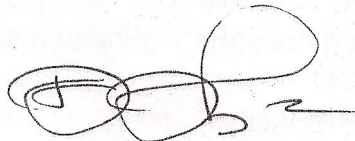
Обязательные требования к формам и содержанию отчета управляющих организаций действующим законодательством не установлены. В связи с этим данные требования могут быть рассмотрены на общем собрании собственников помещений и установлены путем внесения соответствующих изменений в договор управления.

Дополнительно сообщаю, что в соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса РФ, ст. 19 Федерального закона РФ от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», Положением о Департаменте ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, утвержденным постановлением Губернатора Томской области от 03.10.2012 № 117, проверка объемов и качества выполняемых ремонтных работ, отчетов, смет в предмет лицензионного контроля не входит.

При выявлении фактов хищения ООО «Управдом» путем обмана денежных средств, оплаченных собственниками по статьям «содержание» и «текущий ремонт», Вы вправе обратиться с соответствующим заявлением в орган полиции для принятия соответствующих мер.

Исходя из вышеизложенного, в настоящее время у Департамента отсутствуют основания для принятия в отношении ООО «Управдом» и его руководителя мер в рамках лицензионного контроля.

Начальник Департамента



Ю.И. Баев

Эдвард Энгельсович Оганян
Тел. (3822) 905-542

