

г. Хабаровск
(место составления акта)

Бух
" 06 " марта 2020 г.
(дата составления акта)
с 10ч-00м до 10ч-45м
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ П 2020-02.3-0001

По адресам: г. Хабаровске, ул. Ленина, 57, офис 712, квартал ДОС (Большой Аэродром),
(место проведения проверки)

№№ 32, 33, 45, 50, 66

на основании: распоряжения заместителя начальника главного управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края – начальника управления государственного жилищного надзора Кашевской Виктории Викторовны № 566-р от 03.02.2020

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата), фамилии, имени, отчества (в случае, если имеется), должность руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, издавшего распоряжение или приказ о проведении проверки)

была проведена плановая выездная проверка некоммерческой организации "Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае" (далее – Региональный оператор).

(полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя)

Продолжительность проверки: 19 рабочих дней.

Акт составлен: главным управлением регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края

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

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен: (заполняется при проведении выездной проверки) вручено через приемную, вх. № 544 от 10.02.2020

(фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

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

Не требуется

(заполняется в случае проведения внеплановой проверки субъекта малого или среднего предпринимательства)

Лицо(а), проводившие проверку Соколов Сергей Васильевич

консультант отдела надзора в сфере капитального ремонта управления государственного жилищного надзора главного управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указывается (фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций)

При проведении проверки присутствовали: представитель по доверенности Шемякина Марина Николаевна

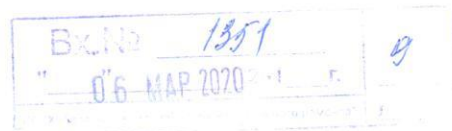
(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами:

(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 органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

■ нарушений не выявлено:

МКД №№ 32 квартал ДОС (Большой Аэродром) в г. Хабаровске (далее – ДОС-32) включен в Программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 № 479-пр (далее – Программа).

В связи с тем, что собственниками помещений указанного МКД не был выбран в предусмотренный законодательством срок способ формирования фонда капитального ремонта, постановлением администрации г. Хабаровска от 26.05.2014 № 2063 принято решение о формировании фонда капитального ремонта ДОС-32 на счете (общем) Регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта в ДОС-32 с 01.09.2014 осуществляется на счете (общем) Регионального оператора.

Решений о смене способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в ДОС-32 не принимали.

По состоянию на 31.01.2020 собственникам помещений в ДОС-32 Региональным оператором начислено взносов на капитальный ремонт на сумму 1 401 383,04 руб., оплачено собственниками 1 240 372,04 руб. Долг собственников составляет 161 011,00 руб.

26.07.2017 в адрес Регионального оператора поступил протокол № 2 от 26.06.2017 общего собрания собственников, содержащий решения о разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту кровли в 2017 году и производстве работ по капитальному ремонту кровли в 2017-2018 г.г.

Ремонт кровли, согласно Программе, был запланирован на 2017 год. Региональным оператором в адрес собственников письмом от 24.03.2016 № 07-08/2735/9 были направлены предложения о сроке начала капитального ремонта кровли, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – Предложения).

Во исполнение протокола № 2 от 26.06.2017, Региональным оператором проведен конкурс по выбору организации для разработки проектно-сметной документации по капитальному ремонту кровли ДОС-32. По результатам конкурса заключен договор от 21.11.2017 № FKR29091700002 с ООО СК "ЭВИС" на сумму 41 307,43 руб. Работы по разработке проектно-сметной документации завершены, о чем составлен комиссионный акт приемки № 5 от 20.02.2018, подписанный представителями ООО СК "ЭВИС", Регионального оператора, управляющей организации, органа исполнительной власти края, органа местного самоуправления, а так же лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений.

Так же, во исполнение протокола № 2 от 26.06.2017, Региональным оператором проведен конкурс по выбору организации для проведения работ по капитальному ремонту кровли ДОС-32. По результатам конкурса заключен договор от 19.04.2019 № 202250000011900042 с ООО "СКАЙВОРКЕРС" на сумму 3 612 521,03 руб.

В ходе выполнения работ подрядчиком было выявлено отсутствие необходимости выполнения работ, предусмотренных договором, в полном объеме (уменьшение предусмотренных договором объемов работ). Так же были выявлены работы, которые не указаны в договоре, но необходимы для качественного и полноценного завершения работ по указанному договору. Проведение указанных работ согласованно с лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений.

В связи с этим, было заключено дополнительное соглашение № 7 от 02.12.2019 о пропорциональном увеличении объема работ, выполняемых по договору. Стоимость договора по дополнительному соглашению составила 4 130 147,66 руб. Увеличение стоимости составило менее 15%, в связи с чем, решения собственников не требуется (п. 2 протокола № 3 от 17.07.2019).

Работы по капитальному ремонту кровли ДОС-32 были завершены, о чем составлен комиссионный акт приемки № 7 от 04.12.2019, подписанный представителями ООО "СКАЙВОРКЕРС", Регионального оператора, управляющей организации, органа исполнительной власти края, органа местного самоуправления, а так же лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений.

Фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту не зафиксировано.

Для оплаты работ по капитальному ремонту кровли с фонда капитального ремонта ДОС-32 списано 4 171 455,09 руб., для чего было произведено заимствование денежных средств фондов капитального ремонта других МКД в размере 2 894 114,07 руб. Остаток денежных средств на счете ДОС-32 на 31.01.2020 составил -2 851 851,59 руб.

Размер оплаты услуг и работ по капитальному ремонту кровли не превышает размеров предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, установленных Правительством Хабаровского края.

Региональным оператором соблюдается порядок приемки и оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Закону Хабаровского края от 24.07.2013 № 296 и заключенному договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Списания денежных средств с фонда капитального ремонта в счет погашения кредитов, расходов на получение гарантий и поручительств не производилось.

Списания денежных средств с фонда капитального ремонта в счет уплаты за иные работы и услуги не производилось.

В период проверки было проведено исследование протоколов общих собраний собственников, локальных смет, журнала проведения работ по капитальному ремонту кровли, актов приемки (КС-2 и КС-3), проведена проверка соответствия объема и качества выполненных работ объему, предусмотренному вышеуказанным договором. Нарушений не установлено.

В отношении собственников ДОС-32, имеющих задолженность по взносам на капитальный ремонт ведется претензионно-исковая работа по взысканию задолженности: направлены претензии о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества:

- в 2016 году собственникам квартир №№ 14, 18, 19, 29, 31, 40, 41, 42, 48, 63, 68, 77, 78, 79, 86;
- в 2017 году собственникам квартир №№ 14, 30, 63, 78, 79;
- в 2018 году собственникам квартир №№ 14, 18, 19, 29, 30, 35, 40, 43, 63, 77, 78, 79, 81, 86 (всем

собственникам, имеющим задолженность свыше 1000 рублей, были направлены квитанции-претензии с цветной отметкой (красная диагональная полоса) и требованием погасить задолженность);

- в 2019 году собственникам квартир №№ 14, 16, 18, 19, 26, 40, 63, 77, 78, 79, 81, 86 (всем собственникам, имеющим задолженность свыше 1000 рублей, были направлены квитанции-претензии с цветной отметкой (красная диагональная полоса) и требованием погасить задолженность);

В 2020 году по указанным адресам планируется проведение исковой работы. По итогам проведенной претензионной работы, при отсутствии движения по лицевым счетам, открытым на вышеуказанные помещения, в части погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества МКД будут подготовлены и направлены в суд заявления о вынесении судебных приказов.

МКД №№ 33 квартал ДОС (Большой Аэродром) в г. Хабаровске (далее – ДОС-33) включен в Программу.

В связи с тем, что собственниками помещений указанного МКД не был выбран в предусмотренный законодательством срок способ формирования фонда капитального ремонта, постановлением администрации г. Хабаровска от 26.05.2014 № 2063 принято решение о формировании фонда капитального ремонта ДОС-33 на счете (общем) Регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта в ДОС-33 с 01.09.2014 осуществляется на счете (общем) Регионального оператора.

Решений о смене способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в ДОС-33 не принимали.

По состоянию на 31.01.2020 собственникам помещений в ДОС-33 Региональным оператором начислено взносов на капитальный ремонт на сумму 864 129,53 руб., оплачено собственниками 786 315,47 руб. Долг собственников составляет 77 814,06 руб.

26.07.2017 в адрес Регионального оператора поступил протокол № 2 от 28.06.2017 общего собрания собственников, содержащий решения о разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту кровли в 2017 году и производстве работ по капитальному ремонту кровли в 2017-2018 г.г.

Ремонт кровли, согласно Программе, был запланирован на 2017 год. Региональным оператором в адрес собственников письмом от 24.03.2016 № 07-08/2735/8 были направлены Предложения.

Во исполнение протокола № 2 от 28.06.2017, Региональным оператором проведен конкурс по выбору организации для разработки проектно-сметной документации по капитальному ремонту кровли ДОС-33. По результатам конкурса заключен договор от 21.11.2017 № FKR29091700002 с ООО СК "ЭВИС" на сумму 31 113,65 руб. Работы по разработке проектно-сметной документации завершены, о чем составлен комиссионный акт приемки № 6 от 20.02.2018, подписанный представителями ООО СК "ЭВИС", Регионального оператора, управляющей организации, органа исполнительной власти края, органа местного самоуправления, а так же лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений.

Так же, во исполнение протокола № 2 от 28.06.2017, Региональным оператором проведен конкурс по выбору организации для проведения работ по капитальному ремонту кровли ДОС-33. По результатам конкурса заключен договор от 19.04.2019 № 202250000011900042 с ООО "СКАЙВОРКЕРС" на сумму 2 186 536,38 руб.

В ходе выполнения работ подрядчиком было выявлено отсутствие необходимости выполнения работ, предусмотренных договором, в полном объеме (уменьшение предусмотренных договором объемов работ). Так же были выявлены работы, которые не указаны в договоре, но необходимы для качественного и полноценного завершения работ по указанному договору. Проведение указанных работ согласованно с лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений.

В связи с этим, было заключено дополнительное соглашение № 3 от 16.10.2019 о пропорциональном увеличении объема работ, выполняемых по договору. Стоимость договора по дополнительному соглашению составила 2 218 471,59 руб. Увеличение стоимости составило менее 15%, в связи с чем, решения собственников не требуется (п. 2 протокола № 3 от 16.07.2019).

Работы по капитальному ремонту кровли ДОС-33 были завершены, о чем составлен комиссионный акт приемки № 3 от 17.10.2019, подписанный представителями ООО "СКАЙВОРКЕРС", Регионального оператора, управляющей организации, органа исполнительной власти края, органа местного самоуправления, а так же лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений.

Фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту не зафиксировано.

Для оплаты работ по капитальному ремонту кровли с фонда капитального ремонта ДОС-33 списано 2 249 585,24 руб., для чего было произведено заимствование денежных средств фондов капитального ремонта других МКД в размере 1 462 117,58 руб. Остаток денежных средств на счете ДОС-33 на 31.01.2020 составил -1 412 479,73 руб.

Размер оплаты услуг и работ по капитальному ремонту кровли не превышает размеров предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, установленных Правительством Хабаровского края.

Региональным оператором соблюдается порядок приемки и оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно требованиям ЖК РФ, Закону Хабаровского края от 24.07.2013 № 296 и заключенному договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Списания денежных средств с фонда капитального ремонта в счет погашения кредитов, расходов на получение гарантий и поручительств не производилось.

Списания денежных средств с фонда капитального ремонта в счет уплаты за иные работы и услуги не производилось.

В период проверки было проведено исследование протоколов общих собраний собственников, локальных смет, журнала проведения работ по капитальному ремонту кровли, актов приемки (КС-2 и КС-3), проведена проверка соответствия объема и качества выполненных работ объему, предусмотренному вышеуказанным договором. Нарушений не установлено.

В отношении собственников ДОС-33, имеющих задолженность по взносам на капитальный ремонт ведется претензионно-исковая работа по взысканию задолженности: направлены претензии о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества:

- в 2016 году собственникам квартир №№ 2, 18, 19, 3, 31, 33, 38, 50;

- в 2017 году собственникам квартир №№ 33, 50;

- в 2018 году собственникам квартир №№ 2, 3, 17, 18, 19, 30, 33, 38, 39, 40, 50 (всем собственникам, имеющим задолженность свыше 1000 рублей, были направлены квитанции-претензии с цветной отметкой (красная диагональная полоса) и требованием погасить задолженность);

- в 2019 году собственникам квартир №№ 2, 3, 18, 19, 33, 38, 39, 42, 43, 50 (всем собственникам, имеющим задолженность свыше 1000 рублей, были направлены квитанции-претензии с цветной отметкой (красная диагональная полоса) и требованием погасить задолженность);

В 2020 году по указанным адресам планируется проведение исковой работы. По итогам проведенной претензионной работы, при отсутствии движения по лицевым счетам, открытым на вышеуказанные помещения, в части погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества МКД будут подготовлены и направлены в суд заявления о вынесении судебных приказов.

МКД №№ 45 квартал ДОС (Большой Аэродром) в г. Хабаровске (далее – ДОС-45) включен в Программу.

В связи с тем, что собственниками помещений указанного МКД не был выбран в предусмотренный законодательством срок способ формирования фонда капитального ремонта, постановлением