



УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА ПЕНЗЫ

440008 г. Пенза, ул. Некрасова, 34

тел. (8412) 42-26-36

ПРИКАЗ № 12/1.

от «26» 09 2014 год

Об утверждении Порядка проведения внеплановых проверок деятельности управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории города Пензы

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 44 Устава города Пензы и руководствуясь Положением об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Пензы,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Порядок проведения внеплановых проверок деятельности управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории города Пензы согласно приложению к настоящему приказу.

2. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации и разместить на сайте Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за начальником Управления жилищно-коммунального хозяйства города Пензы.

Начальник Управления

П.В. Александров

Приложение
к приказу Управления жилищно-коммунального
хозяйства города Пензы
от «26» 09 / 12/11 2014 г.

ПОРЯДОК
проведения внеплановых проверок деятельности Управляющих
организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на
территории города Пензы

1. Настоящий Порядок проведения внеплановых проверок деятельности Управляющих организаций (далее – Порядок), осуществляющих управление многоквартирными домами (далее - Управляющая организация) на территории города Пензы является нормативным правовым актом, определяющим процедуру проведения внеплановой проверки деятельности Управляющей организации на основании ст.165 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Полномочия по организации и проведении внеплановых проверок деятельности Управляющих организаций осуществляет - Управление жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (далее - Уполномоченный орган).

3. Основанием проведения внеплановой проверки деятельности Управляющей организации является обращение заявителя (ей) (далее - заявитель) о невыполнении Управляющей организацией принятых обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, условий договора управления многоквартирным домом.

4. Уполномоченный орган проводит внеплановую проверку деятельности Управляющей организации на основании обращения заявителя, к которым относятся:

- собственники помещений в многоквартирном доме;
- председатель совета многоквартирного дома (далее председатель);
- органы управления товарищества собственников жилья;
- органы управления жилищного кооператива;
- органы управления иного специализированного потребительского кооператива.

5. Предметом внеплановой проверки деятельности Управляющей организации является наличие или отсутствие факта невыполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, условий договора управления многоквартирным домом, на нарушение которых указано в обращении заявителя.

6. Уполномоченный орган проводит внеплановую проверку деятельности Управляющей организации по выполнению обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в течение 5 календарных дней со дня обращения заявителя. Под днем обращения заявителя в

настоящем Порядке понимается день регистрации в установленном порядке обращения заявителя в Уполномоченном органе.

7. К обращению заявителя прикладываются документы, подтверждающие полномочия лица, указанных в п. 4 Порядка, а также документы, подтверждающие невыполнение Управляющей организацией своих обязательств (при наличии).

8. Внеплановая проверка деятельности Управляющей организации проводится в форме документарной проверки и (или) выездной проверки.

Документарная проверка проводится путем изучения документов, касающихся управления многоквартирным домом.

Выездная проверка проводится, в случаях:

- необходимости осмотра элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к услуге и (или) работе, указанной в обращении заявителя; проверки коммунальной услуги, предоставление которой является обязательной исходя из уровня благоустройства данного многоквартирного дома, указанной в обращении заявителя; выполнения иных необходимых мероприятий;

- если при документарной проверке не представляется возможным удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Управляющей организацией.

При выездной проверке Управляющая организация обязана представлять оригиналы запрашиваемых документов.

9. Уполномоченный орган не позднее одного рабочего дня со дня обращения, в рамках организации внеплановой проверки деятельности Управляющей организации:

- извещает Управляющую организацию о поступлении обращения с указанием условий договора управления многоквартирным домом, на невыполнение которых указывается в обращении заявителя, даты и номера регистрации обращения;

- запрашивает у Управляющей организации документы, указанные в п. 10 настоящего порядка.

10. Уполномоченный орган запрашивает у Управляющей организации для проведения внеплановой проверки деятельности Управляющей организации в зависимости от существа обращения, документы, необходимые для проведения внеплановой проверки, в том числе:

- копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или копию решения органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, которым утверждены условия договора управления многоквартирным домом;

- копию плана работы на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности и сроков осуществления работ (услуг) (при необходимости);

- сведения о выполнении работ и (оказании услуг) и о причинах отклонения от

плана (при необходимости);

- копии документов (актов) о приемке результатов работ (услуг), указанных в обращении заявителя;

- копии актов осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме, относящихся к услуге и (или) работе, указанной в обращении;

- копии документов (актов) проверки состояния общего имущества органами государственного жилищного надзора;

- копии документов, входящие в состав технической и иной документации, указанные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила);

- иные документы, подтверждающие или опровергающие факты невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. Управляющая организация обязана предоставить в Уполномоченный орган запрашиваемые документы согласно пункту 10 настоящего Порядка в течение одного рабочего дня с момента получения извещения об обращении заявителя путем отправления их по факсу или в форме отсканированного документа по электронной почте.

12. Управляющая организация вправе предоставить в Уполномоченный орган письменное объяснение по существу обращения в течение одного рабочего дня с момента получения извещения об обращении.

13. Уполномоченный орган при проведении внеплановой проверки деятельности Управляющей организации исходит из ответственности Управляющей организации по обязательствам, возникшим при осуществлении управления многоквартирным домом, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации:

- а) частью 2.2. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации - при заключении договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- б) частью 2.3. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации - при выборе Управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, проводимого в случаях и в порядке, установленных частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а в предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации случае - при заключении договора управления многоквартирным домом застройщиком с Управляющей организацией.

14. При внеплановой проверке деятельности Управляющей организации выполнения обязательств по оказанию услуг и (или) выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество, проверяется:

- а) входит ли указанная в обращении услуга и (или) работа в перечень услуг и

работ в договор управления многоквартирным домом, и обязана ли Управляющая организация выполнять указанную в обращении услугу и (или) работу в соответствии с требованиями Правил и минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее - Перечень);

б) входит ли указанная в обращении услуга и (или) работа в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соответствует ли такой план условиям договора управления многоквартирным домом, соблюдается ли периодичность (срок выполнения) услуги и (или) работы, и выполнено ли управляющей организацией обязательство по своевременному предоставлению услуги и (или) выполнению работы;

в) соответствует ли качество указанной в обращении услуги и (или) работы требованиям Правил;

15. При внеплановой проверке деятельности Управляющей организации выполнения обязательств по предоставлению коммунальных услуг проверяется:

- является ли предоставление коммунальной услуги, указанной в обращении, обязательной, исходя из уровня благоустройства данного многоквартирного дома. При этом понятие уровня благоустройства определяется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

16. В случае необходимости Уполномоченный орган привлекает к участию внеплановой проверки организации обслуживающие жилые дома, исполнителей коммунальных услуг, иные организации, содействие которых необходимо при проверке документов Управляющей организации; при осмотре элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; по проведению экспертиз и обследований, направленных на установление фактов невыполнения Управляющей организацией обязательств.

17. По результатам проведенной внеплановой проверки деятельности Управляющей организации Уполномоченным органом оформляется акт проверки, в котором указываются факты и обстоятельства, установленные по итогам внеплановой проверки деятельности Управляющей организации. Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах на бланке Уполномоченного органа по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

18. В случае если Уполномоченный орган делает вывод о том, что внеплановая проверка выявила факт невыполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в акте проверки должно быть указано, какое именно обязательство по договору управления многоквартирным домом не выполняется.

В случае выявления в результате внеплановой проверки невыполнения Управляющей организацией условий договора управления многоквартирным

домом, обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уполномоченный орган осуществляет мероприятия по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о расторжении договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией и выборе новой Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома оформляется протоколом, копия которого направляется в течение пяти рабочих дней со дня его составления в Управляющую организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

19. В случае отсутствия фактов невыполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, условий договора управления многоквартирным домом, данное обстоятельство фиксируется в акте проверки.

О результатах проверки сообщается заявителю в установленные действующим законодательством Российской Федерации сроки.

20. В случае выявления при проведении внеплановой проверки нарушений Управляющей организацией требований, установленных федеральными законами, законами Пензенской области, а также муниципальными правовыми актами в области жилищных отношений, Уполномоченный орган направляет в органы, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) материалы проверки для рассмотрения и принятия решения о привлечении (отказе в привлечении) к административной ответственности. (Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области; Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области).

**Управление
жилищно-коммунального
хозяйства города Пензы**

440008, г. Пенза, ул. Некрасова, 34, тел. (8412) 42-26-36
e-mail: ygkh@yandex.ru

АКТ ПРОВЕРКИ № ____ от ____ г.

По адресу/адресам:

_____ (место проведения проверки)

На основании:

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

была проведена _____ проверка
отношении:

_____ (внеплановая документарная/выездная)

_____ (наименование управляющей организации)

Время проведения проверки:

Акт проверки составлен:

_____ (наименование уполномоченного органа на проведение проверки)

Лицо(а), проводившее проверку:

_____ (инициалы, должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку);

При проведении проверки присутствовали:

_____ (фамилии, инициалы, должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя Управляющей организации; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, инициалы, должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

В ходе проведения проверки:

выявлены

_____ (факты невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, условий договора управления многоквартирным домом)

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)
отсутствуют (факты невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, условий договора управления многоквартирным домом.

Прилагаемые к акту документы (при наличии):

Подписи лиц, проводивших проверку:

Подписи: _____ Ф.И.О.

С актом проверки ознакомлен(а), акт) со всеми приложениями получил(и):

(фамилия, инициалы, должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя управляющей организации)

"__" _____ 20__ г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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