

г. Новосибирск ул. Ленина 1  
(место составления акта)

" 15 " августа 2019 г.  
(дата составления акта)  
16:00  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**  
**органом государственного контроля юридического лица**  
№ 05-02-093/3015

" 15 " августа 2019 г. по адресу: г. Новосибирск, ул. Спартака, д. 16  
(место проведения проверки)

На основании: приказа заместителя начальника инспекции ГЖИ НСО Лобарева Игоря Васильевича от 29.07.2019 № 05-01-093/3015.

(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 внеплановая выездная проверка в отношении: товарищества собственников жилья "Спартак" ИНН 5406381370

Местонахождение: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Спартака, д. 16, кв. 16  
(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: с 9:00 час. 30.07.2019 г. по 16:00 час. 15.08.2019 г.

Общая продолжительность проверки: 13 дн.

(дней, часов)

Акт составлен: государственной жилищной инспекцией Новосибирской области  
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен (а), копию приказа получил:  
председатель правления ТСЖ "Спартак" Ошуев В.А.

(фамилии, имени, 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), проводившее проверку:

старший государственный инспектор отдела технического надзора и лицензионного контроля в городе Новосибирске Васильева Яна Николаевна  
старший государственный инспектор отдела мониторинга технического состояния многоквартирных домов Данченко Людмила Ильинична

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего (их) проверку)

При проведении проверки присутствовал:

председатель правления ТСЖ "Спартак" Ошуев В.А.

(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 внеплановой выездной проверки выявлено следующее:

**Общая характеристика многоквартирного дома по адресу:**

городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Спартака, д. 16:

9 этажный, 6 подъездный, 137 квартирный, общая площадь по техническому паспорту – 12074.10, год ввода в эксплуатацию – 1979. Материал стен – Каменные, кирпичные. Оборудован мусоропроводом. Отопление Центральное, энергоснабжение Центральное, холодное водоснабжение Центральное, горячее водоснабжение Центральное (закрытая система), тип водоотведения Центральное.

Обследуемая площадь: 12.07 тыс.м2

ТСЖ "Спартак" осуществляет:

содержание общего имущества в многоквартирном доме по адресу: городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Спартака, д. 16 на основании устава, протокола общего собрания собственников

**В ходе внеплановой выездной проверки товарищества собственников жилья "Спартак" были представлены и изучены копии документов:**

**1. Согласно пункту 11 Приказа:**

- техническая документация на многоквартирный дом
- акт осеннего – весеннего осмотра многоквартирного дома



- информация о диспетчерском и аварийно-ремонтном обслуживании дома (наличие эксплуатирующей организации соответствующих служб, режим и порядок их работы, наличие договоров со специализированными службами на аварийно-диспетчерское обслуживание дома)
- план восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений
- единые платежные документы по помещениям № 23,33,27,29 в многоквартирном доме № по ул. Спартака в г. Новосибирске сначала формирования фонда капитального ремонта: специального счета по настоящее время (с августа 2014 по июль 2019 года)
- договор и дополнительное соглашение с платежным агентом, с расчетно-кассовым центром (при заключении)
- документы, подтверждающие порядок начисления, приема взносов на капитальный ремонт: перечисление денежных средств на специальный счет при заключении договора с платежным агентом, расчетно-кассовым центром
- договор банковского специального счета (специального депозита), открытого для формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме
- документы, подтверждающие расходование денежных средств на капитальный ремонт: специального счета с момента его открытия по настоящее время (протокол общего собрания собственников, договор подряда, акты выполненных работ);
- технический паспорт многоквартирного дома или иной документ с указанием общей площади дома, площади жилых и нежилых помещений (с указанием площади для начисления взносов на капитальный ремонт)
- письменные пояснения, в случае отсутствия запрашиваемых документов, с указанием причин отсутствия
- документы, подтверждающие сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт собственников помещений многоквартирного дома на специальный счет (депозитный счет) об их зачислении за период с начала формирования фонда капитального ремонта по настоящее время (банковская выписка с указанием реквизитов плательщика, кредитной организации и номера счета)
- протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме: утверждению способа формирования фонда капитального ремонта, по утверждению взносов на капитальный ремонт, по выбору лица, уполномоченного на открытие специального счета, совершению операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, изменению способа формирования фонда капитального ремонта

**2. Дополнительные документы:** нет

**3. Не представлены:** нет

**При проведении проверки установлено следующее:**

городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Спартака, д. 16:

На момент проверки в подъездах многоквартирного дома, на первых этажах размещены ознакомительные доски с информацией о распорядке работы персонала ТСЖ «Спартак» с указанием телефонов, указанием номеров экстренных служб, график уборки подъездов с августа 2019.

Также ТСЖ «Спартак» представлен договор на оказание услуг по ликвидации аварийных ситуаций на внутридомовых коммуникациях теплоснабжения, канализации, электроснабжения с ООО «УЮТ» от 06.03.2019.

ТСЖ «Спартак» представлен перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 16 по ул. Спартака на 2019, план работы по содержанию общего имущества ТСЖ «Спартак» на 2019, акт весеннего осмотра общего имущества от 29.05.2019, акт проверки готовности дома к отопительному периоду 2019/2020.

В план работ по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Спартак» на 2019 включены работы по ремонту асфальтовой площадки перед № 2 подъездом.

На момент проверки разрушений отмостки многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака не выявлено, со стороны ул. Сибревкома выявлены трещины в примыканиях отмостки.



торцевой стеной дома. Подвальное помещение сухое, чистое, освещено.

В технических подпольях на момент проверки размещена информация о хранении ключей.

Мусоропроводы в исправном рабочем состоянии, целостность стволов мусоропроводов не нарушена. Помещения мусоросборных камер убраны, мусоросборные камеры не переполнены. ТСЖ «Спартак» представлен акты промывки и дезинфекции от мусоропровода за май, июнь, июль 2019.

Помещения лестничных клеток подъездов № 2-6 убраны. ТСЖ «Спартак» представлен акты по уборке лестничных клеток за май, июнь, июль 2019.

В помещениях лестничных клеток подъезда № 1 на момент проверки проводились строительно-ремонтные работы. В подъездах № 3-6 на лестничных маршах 1 этажей обнаружены сколы ступеней.

ТСЖ «Спартак» представлено гарантийное письмо № 041-2019 от 09.08.2019 о выполнении работ по замене поврежденных ступеней первых этажей в подъездах № 3-6 до 30.09.2019.

В ходе проверки соблюдения товариществом собственников жилья «Спартак» обязательных требований к формированию фонда капитального ремонта, установлено следующее.

Многоквартирный дом № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске включен в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, утвержденную постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п (далее – Региональная программа). Дата официального опубликования Региональной программы - 27.11.2013, соответственно обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт для собственников указанного дома возникла с августа 2014 года.

В соответствии с частью 1 статьи 169 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ (нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), или если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Товарищество собственников жилья «Спартак» представило в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области уведомление № 3116/48 от 21.05.2014 о выбранном собственниками помещений дома №16 по ул. Спартака в г. Новосибирске способе формирования фонда с приложением:

- справки об открытии специального счета;
- копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 16 об установлении размера взноса на капитальный ремонт.

Собственниками помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске принято решение (протокол №11 от 29.08.2013, № 12 от 22.01.2014) о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете ТСЖ «Спартак», открытом в ПАО АКБ «Связь Банк».

В соответствии со справкой кредитной организации ПАО АКБ «Связь Банк», 19.05.2014 товариществом собственников жилья «Спартак» открыт специальный банковский счет № 40703810020330000220 для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске. В соответствии с требованиями Положения Банка России «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации» от 16.07.2012 № 385-п, ПАО АКБ «Связь Банк» произвел перенумерацию (уведомление банка от 26.12.2014) специального банковского счета на номер № 40705810400330000220 (выписка операций по счету №



40703810020330000220 на 26.12.2014 прилагается).

В рамках осуществления полномочий, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 23.04.2012 № 208-п, сведения о ТСЖ «Спартак» внесены инспекцией в реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта в реестр специальных счетов.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ, возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в котором включен этот многоквартирный дом.

На основании обращения № 9923/48-ПП от 19.07.2019, поступившего в государственную жилищную инспекцию от собственников помещений № 23, №27, №29, №33) данного многоквартирного дома инициировано проведение внеплановой документальной проверки в отношении ТСЖ «Спартак».

Из представленного в инспекцию протокола от 22.01.2014 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 160 по ул. Спартака

в г. Новосибирске размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2014 год установлен в размере 8,70 руб./кв.м. превышающий размер минимального взноса, установленного в соответствии с Постановлением Правительства Новосибирской области от 22.11.2013 № 512-п, действующим на момент принятия решения на период.

В последующий период, с 2015 года по решениям собственников помещений ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт устанавливался на общих собраниях в соответствии с частью 1 статьи 167 ЖК РФ, статьи 3 Закона № 360-ОЗ, Постановлением Правительства Новосибирской области от 22.11.2013 № 512-п (в ред. от 28.04.2014 № 179-п от 10.10.2016 № 325-п) исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в Новосибирской области с одного квадратного метра принадлежащего собственнику помещения: 6,10 руб./кв. м. на 2015 и 2016 годы, 6,45 руб./кв. м. на 2017 год, 6,80 руб./кв.м. на 2018 год, 7,05 руб./кв.м. на 2019 год.

Согласно представленного в ходе проверки технического паспорта многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске, общая площадь помещений находящихся в собственности составляет 10384,0 кв. м (9723,0 кв. м. - жилые помещения, 661,0 кв. м. - нежилые помещения) исходя из указанной площади, осуществляется начисление взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, размер фонда капитального ремонта на специальном счете ТСЖ «Спартак», открытом для аккумулирования взносов на капитальный ремонт

от собственников помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске, должен быть сформирован за период с 01.08.2014 года по 31.07.2019 года в размере – 4 135 428,00 руб., а именно:

$8,70 \text{ руб./кв.м.} * 10384,0 * 5 \text{ мес.} + 6,10 \text{ руб./кв.м.} * 10384,0 \text{ кв.м.} * 12 \text{ мес.} + 6,10 \text{ руб./кв.м.} * 10384,0 \text{ кв.м.} * 12 \text{ мес.} + 6,45 \text{ руб./кв.м.} * 10384,0 \text{ кв.м.} * 12 \text{ мес.} + 6,80 \text{ руб./кв.м.} * 10384,0 \text{ кв.м.} * 12 \text{ мес.} + 7,05 \text{ руб./кв.м.} * 10384,0 \text{ кв.м.} * 7 \text{ мес.} = 4 135 428,00 \text{ рублей.}$

Из представленных в ходе проверки выписок по операциям на специальном счете усматривается, что в период с 01.08.2014 года по 31.07.2019 на специальный счет ТСЖ «Спартак» в ПАО АКБ «Связь-Банк» размер поступивших взносов на капитальный ремонт составил 4046571,83 руб., из них на капитальный ремонт системы электроснабжения по решению собственников от 25.03.2017 №17 были списаны денежные средства, связанные с расчетами за выполнение работ по капитальному ремонту системы электроснабжения общего имущества (согласно договора на выполнение указанных работ от 07.08.2017 №18 на основании решения собственников

от 25.03.2017 протокол №17) в размере 2491207,74 руб., остаток денежных средств на 30.07.2019 года на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ «Спартак» составляет 1 555 364,09 рублей. Следовательно, размер фонда капитального



ремонта многоквартирного дома по состоянию на 30.07.2019 составляет 40465571,83 руб., то есть 97,85 % от норматива.

Частью 4 статьи 175 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Проверкой установлено, что перечисление денежных средств на капитальный ремонт от собственников помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака

в г. Новосибирске осуществляется на расчетный счет ТСЖ «Спартак» № 40703810700330000003, с последующим перечислением средств на специальный счет № 40705810400330000220, что подтверждается представленными в ходе проверки: копий платежных поручений и выписок операций по специальному счету кредитной организации ПАО АКБ «Свявь-Банк» за период с 10.09.2014 по 09.07.2019 года.

Взносы за капитальный ремонт собственникам помещений многоквартирного дома №16 по ул. Спартака в г. Новосибирске г. за период с августа 2014 г. по июль 2019 по нормативу составляют:

- по квартире № 23 - 41019,75 руб., а именно:

2014г – 8,70 руб.\*5мес\* 103,0 м. кв. = 4480,50 руб.;

2015г – 6,10 руб.\*12мес\*103,0 м.кв. = 7539,60 руб.;

2016г – 6,10 руб.\*12мес\*103,0 м.кв. = 7539,60 руб.;

2017г.– 6,45 руб.\*12мес.\*103,0 м.кв. = 7972,20 руб.;

2018г.– 6,80 руб.\*12мес.\*103,0 м.кв. = 8404,80 руб.;

2019г.– 7,05 руб.\* 7мес. \*103,0 м.кв. = 5083,05 руб., итого = 41019,75 рублей;

- по квартире № 27 - 50577,75 руб., а именно:

2014г – 8,70 руб.\*5мес\* 127,0 м. кв. = 5524,50 руб.;

2015г – 6,10 руб.\*12мес\* 127,0 м.кв. = 9296,40 руб.;

2016г – 6,10 руб.\*12мес\* 127,0 м.кв. = 9296,40 руб.;

2017г.– 6,45 руб.\*12мес.\*127,0 м.кв. = 9829,80 руб.;

2018г.– 6,80 руб.\*12мес.\*127,0 м.кв. = 10363,20 руб.;

2019г.– 7,05 руб.\* 7мес. \*127,0 м.кв. = 6267,45 руб., итого = 50577,75 рублей;

- по квартире № 29 - 50577,75 руб., а именно:

2014г – 8,70 руб.\*5мес\* 127,0 м. кв. = 5524,50 руб.;

2015г – 6,10 руб.\*12мес\* 127,0 м.кв. = 9296,40 руб.;

2016г – 6,10 руб.\*12мес\* 127,0 м.кв. = 9296,40 руб.;

2017г.– 6,45 руб.\*12мес.\*127,0 м.кв. = 9829,80 руб.;

2018г.– 6,80 руб.\*12мес.\*127,0 м.кв. = 10363,20 руб.;

2019г.– 7,05 руб.\* 7мес. \*127,0 м.кв. = 6267,45 руб., итого = 50577,75 рублей;

- по квартире № 33 - 51135,30 руб., а именно:

2014г – 8,70 руб.\*5мес\* 128,4 м. кв. = 5585,40 руб.;

2015г – 6,10 руб.\*12мес\* 128,4 м.кв. = 9398,88 руб.;

2016г – 6,10 руб.\*12мес\* 128,4 м.кв. = 9398,88 руб.;

2017г.– 6,45 руб.\*12мес.\*128,4 м.кв. = 9938,16 руб.;

2018г.– 6,80 руб.\*12мес.\*128,4 м.кв. = 10477,44 руб.;

2019г.– 7,05 руб.\* 7мес. \*128,4 м.кв. = 6336,54 руб., итого = 51135,30 рублей.

Из представленных товариществом в процессе проверки платежных документов за 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 и текущий период 2019 годы установлено, что собственникам помещений многоквартирного дома №16 по ул. Спартака

г. Новосибирска, в том числе, собственникам квартир № 23, №27, №29, №33 взнос на капитальный ремонт: за 2014 год начислялся из расчета 8,70 рублей за квадратный метр в соответствии с решением протокола №12 от 22.01.2014.

В последующем, по решению собственников данного многоквартирного дома с 2015 года, начисление взносов на капитальный ремонт собственникам данного многоквартирного дома производилось исходя из минимального размера взноса, установленного постановлением Правительства Новосибирской области от 22.11.2013

№ 512-п, от 10.10.2016 № 325-п.



Таким образом, с августа 2014 по июль 2019 года собственникам многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака (включая июль 2019 года) начислено взносов на капитальный ремонт помещений № 23 в размере 41019,75 рублей, № 27 в размере 50577,75 рублей, № 29 в размере 50577,75 рублей, №33 в размере 51135,30 рублей, что соответствует установленной нормативу.

Согласно представленным ТСЖ «Спартак» платежным документам и выпискам ПАО АКБ «Связь-Банк» по операциям на специальном счете № 40705810400330000220 (ранее № 40703810020330000220) за период с 10.09.2014 по 09.07.2019 установлено, что сбор и зачисление взносов на капитальный ремонт от собственников помещений №23, №27, №29, №33 многоквартирного дома №16 по ул. Спартака в г. Новосибирске осуществляется на расчетный счет ТСЖ «Спартак» № 40703810700330000003 открытый

в Новосибирском филиале ПАО АКБ «Связь-Банк», что подтверждается платежными документами, выдаваемыми собственникам помещений, а, в последующем, денежные средства единой суммой с расчетного счета товарищества перечисляются на специальный счет ТСЖ «Спартак» № 40705810400330000220 открытый для формирования фонда капитального ремонта товариществом в филиале ПАО АКБ «Связь-Банк», что не соответствует требованиям действующего законодательства.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 4 статьи 175 настоящего Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 настоящего Кодекса, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из ч. 2, 4 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги, то есть, взнос на капитальный ремонт входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (пункт 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ).

Частью 5, 6 статьи 155 ЖК РФ установлено, что члены жилищного кооператива, а также не являющиеся членами жилищного кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления жилищного кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьями 171 ЖК РФ.

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 ЖК РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с тем, что собственниками помещений многоквартирного дома №16 по ул. Спартака в г. Новосибирске принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то и перечисление взносов на капитальный ремонт должно осуществляться на этот специальный счет.

В соответствии с требованием Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 января 2018 г.

№ 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» платежный документ должен содержать данные о плательщике, номер специального счета, банковские реквизиты, для оплаты собственниками помещений взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома. Исходя из анализа предоставленных платежных документов собственникам помещений № 23, 27, 29, 33 многоквартирного дома № 30 за период с августа 2014 года



июль 2019 года установлено, что форма платежного документа, представляемого собственникам, не соответствует требованиям Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 января 2018 г. № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг», так как не содержит банковских реквизитов для перечисления взносов на капитальный ремонт.

Начисление товариществом взносов на капитальный ремонт и оплата собственниками помещений многоквартирного дома на счет ТСЖ «Спартак»

№ 40703810700330000003 является нарушением пункта 2 части 2 статьи 154, пункта 1 части 2, 5, 6 статьи 155 ЖК РФ, пункт 1 части 3 статьи 170, части 4 статьи 175 ЖК РФ, Приказа Минстроя Российской Федерации от 26.01.2018 № 43/пр.

Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске осуществляется на специальном счете, открытом в ПАО АКБ «Связь Банк».

В связи с изменениями, внесенными в жилищный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 20.12.2017 №399-ФЗ «О внесении изменений

в Жилищный кодекс Российской Федерации» следует, что согласно части 2 статьи 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации №497 от 24.09.2018 № 497 (ред. от 01.12.2018) «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором» специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным пунктом 7 Положения

о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2016 № 454 «Об утверждении Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором» (далее – постановление №497 от 24.04.2018).

В соответствии с требованием пункта 7 постановление №497 от 24.04.2018, в конкурсе могут принимать участие российские кредитные организации, в том числе российские кредитные организации, входящие в одну банковскую группу или один банковский холдинг, соответствующие на дату подачи заявки на участие в конкурсе следующим требованиям:

а) наличие кредитного рейтинга не ниже уровня «А + (RU)» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество) и (или) кредитного рейтинга не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество "Рейтинговое агентство «Эксперт РА»;

б) размер собственных средств (капитала) не менее 250 млрд. рублей по имеющейся в Центральном банке Российской Федерации отчетности на день проверки соответствия российской кредитной организации, осуществляемой в соответствии с пунктом 51 настоящего Положения».

По информации Центрального банка Российской Федерации, размещенной на официальном сайте в сети «Интернет» на 01.07.2019 ПАО АКБ «Связь-Банк» отсутствует в перечне кредитных организаций, соответствующих требованиям для открытия специального счета которые соответствуют требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ.

Таким образом, наличие открытого специального счета ПАО АКБ «Связь-Банк» для аккумулирования средств фонда капитального ремонта является нарушением части 2 статьи



**Выводы:**

В ходе проверки установлено, что ТСЖ "Спартак"

По адресу: городской округ город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Спартака, д. 16:

1. Не обеспечен сбор и зачисление средств фонда капитального ремонта сформированных за счет собственников помещений непосредственно на специальный счет открытый для целей формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака в г. Новосибирске., что является нарушением пункта 2 части 2 статьи 155 главы 14, пункта 1 части 2 статьи 155 главы 14, части 5 статьи 155 главы 14, части 6 статьи 155 главы 14, пункта 1 части 3 статьи 170 главы 15, части 4 статьи 175 главы 16 ЖК РФ.

2. На основании решения собственников помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Спартака г. Новосибирска формирование фонда капитального ремонта осуществляется не на специальном счете, открытом в ПАО АКБ "Связь-Банк", который не соответствует требованиям для открытия специального счета, предусмотренного частью 2 статьи 176 ЖК РФ., что является нарушением части 2 статьи 176 главы 16 ЖК РФ.

3. В помещениях лестничных клеток подъезда № 1 на момент проверки проводились строительные-ремонтные работы. В подъездах № 3-6 на лестничных маршах этажей обнаружены сколы ступеней.

ТСЖ «Спартак» представлено гарантийное письмо № 041-2019 от 09.08.2019 выполнение работ по замене поврежденных ступеней первых этажей в подъездах № 3-6 д 30.09.2019., что является нарушением пункта 4.8.4, пункта 4.8.1 Правил № 170.

с указанием положений (нормативных) правовых актов, характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

**Применяемые сокращения НПА:**

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

Правила № 170 – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда,

утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170

Лицом, ответственным за соблюдение обязательных требований является: ТСЖ "Спартак"

Бурумов Владимир Иванович.

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

\_\_\_\_\_  
(подпись проверяющего)

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

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

\_\_\_\_\_  
(подпись проверяющего)

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

Подписи лиц, проводивших проверку:

старший государственный инспектор отдела технического надзора и лицензионного контроля в городе Новосибирске Васильева Яна Николаевна

старший государственный инспектор отдела мониторинга технического состояния многоквартирных домов Данченко Людмила Ильинична

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



председатель правления ТСЖ "Спартак" Ошуев В.А.

ФИО лица, ознакомившегося с актом проверки, либо способ направления акта проверки для ознакомления

" 15 " августа 2019

(подпись)

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц),  
проводившего проверку, в случае отказа в ознакомлении с  
актом проверки)

