

**СЛУЖБА  
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

г. Сургут  
(место составления акта)

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

23.03.2021г.  
(дата составления акта)  
12:00  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя

№ 14-079/лк-2021

По адресу/адресам: г. Когалым, ул. Степана Повха д. 6, кв. 1

(место проведения проверки)

На основании: приказа № 14-079/лк-2021 от 18.02.2021г. Р.Р. Ахмадуллин - заместителя  
руководителя Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного  
округа - Югры, начальника Сургутского отдела инспектирования.

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

была проведена внеплановая выездная проверка юридического лица: Общества с ограниченной  
ответственностью "Сфера", сокращенное наименование ООО "Сфера" (ИНН: 8608051620) с  
целью установления фактов, изложенных в обращениях от 27.01.2021г. № 27-ОГ-237 по  
вопросу некачественное предоставление коммунальных услуг (отопление).

Дата и время проведения проверки:

Продолжительность

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)


Общая продолжительность проверки: 18 рабочих дней 25.02.2021г. по 23.03.2021г.  
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Сургутский отдел инспектирования Службы жилищного и строительного надзора  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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

С копией распоряжения / приказа о проведении проверки ознакомлен: \_\_\_\_\_

(заполняется при проведении выездной проверки)

Плужникова Н.В.  25.02.2021

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

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку:

Государственный жилищный инспектор Сидоренко Светлана Викторовна

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилия, имена, отчества (последнее - при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали: Плужникова Н.В. инженер по ЭЖФ ООО «Сфера»  
на основании доверенности № 2 от 25.02.2021 г., приказа №64 от 25.02.2021г.

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

Согласно информации, размещенной на сайте «Реформа ЖКХ» многоквартирный жилой дом № 6, ул. Степана Повха, г. Когалым, Год постройки – 1983, 4-х подъездный. Общая площадь жилых помещений – 3652,80 м<sup>2</sup>.

С 24.04.2015г. ООО «СФЕРА» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 47, приказ о выдаче лицензии № 58-л от 31.05.2018 года.

Лицензионными требованиями, предъявляемыми лицензиату, являются в т.ч.:



соблюдение требований **части 2.3 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ**;  
исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных **частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ**.

Согласно **части 2.3 статьи 161 ЖК РФ** при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. (часть 2.3 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

Согласно **части 2 статьи 162 ЖК РФ** по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. (в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ).

Отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей компанией, в силу ст. 162 ЖК РФ, регулируются договором управления многоквартирным домом.

Постановлением Правительства РФ от **15 мая 2013 №416** «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила №416).

Пунктом 1 Правил установлены стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Пунктом 4 Правил №416 определены стандарты, выполнение которых обеспечивает управление многоквартирным домом.

Согласно пп. д) п. 4 Правил №416 одним из стандартов управления МКД является организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденных решением общего собрания.

В пунктах 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от **13 августа 2006г. №491** (далее – Правила №491), установлены **требования к содержанию общего имущества**, согласно которым общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность



для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Согласно пунктам 13, 14 Правил N 491 управляющей организацией должны проводиться **осмотры общего имущества**, результаты которых оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), в том числе о необходимости проведения текущего или капитального ремонта общего имущества.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2007 года № 170.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г №290 определен МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДОК ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ (далее Постановление №290).

Согласно ПП РФ № 290 РФ от 03.04.2013г. включены общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.

В ходе выездной проверки 25.02.2021г. в присутствии представителей ООО «Сфера», с участием заявителя проведено обследование жилого помещения №1 по фактам, изложенных в обращении РК №27-ОГ-237 от 27.01.2021г, поступившем в Сургутский отдел инспектирования.

Использован измерительный прибор Testo 830-T1,41824484/405 (свидетельство о поверке №12184/F от 07.09.2020г.– до 06.09.2021г.)

Проверка проведена при температуре наружного воздуха -31 °С.

В ходе проверки установлено: квартира №1 2-х комнатная, расположена на 1-м этаже МКД №6 ул. Степана Повха.

В квартире установлены металлопластиковые окна без приточных клапанов. По периметру имеют следы продувания.

Согласно пп.а) п.15 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 в состав услуг и работ не входят:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

Приборы отопления биметаллические закрыты коробами и декоративными решетками



что препятствует равномерному прогреву внутреннего воздуха, а вследствие и ограждающих конструкций.

Выполнены замеры температуры внутреннего воздуха в жилом помещении №1: зал +18 °С, спальня+19 °С, кухня +19 °С, коридор+19 °С, что не соответствует Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 (далее Правила № 354) от 06.05.2011г.

Зал: торцевая стена заставлена мебелью. Температура внутренней поверхности ограждающих конструкций в помещении спальни, зала, кухни составила +7°С- +11 °С.

Согласно СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции °С, для наружных стен жилого помещения 4,0°С.

Следовательно, выявлено нарушение тепловой защиты здания, а именно перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой поверхности наружной торцевой стены.

При визуальном проведен осмотра фасада здания разрушений межпанельных швов МКД №6 не установлено. По результату обследования квартиры №1 составлен акт от 25.02.2021г. с подписью сторон.

**В соответствии с п. 3 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), требуется выполнить инструментальное обследование, а именно в зимний период времени провести тепловизионное обследование ограждающих конструкций жилого помещения №1 МКД №6 по ул. Степана Повха г. Когалым с применением устройства для наблюдения за распределением температуры исследуемой поверхности.**

Выявленные в процессе осмотра неисправности и повреждения конструкций необходимо оформить актом, мероприятия по устранению выявленных нарушений включить в план текущего ремонта на 2021г. и устранить при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний период.

**По результатам проверки ООО «Сфера» выдано предписание №14-079/лк-2021 от 23.03.2021г. со сроком исполнения до 20.09.2021г.**

В соответствии с пунктом 12 статьи 16 Федерального закона «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» № 294-ФЗ от 26.12.2008г., в случае несогласия с фактами, изложенными в настоящем акте проверки, а также с выводами и предложениями проверяющего, руководитель проверяемого предприятия вправе представить в течение 15 рабочих дней со дня получения настоящего акта письменные возражения, подтвержденные обосновывающими документами в Сургутский отдел инспектирования по адресу: г. Сургут, ул. Маяковского, д.21А, кабинет 325.

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)

*Акутшинова З.В.*  
(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)

Акулиничева Н.В. \_\_\_\_\_

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

представителя)

Прилагаемые к акту документы:

Информация ООО «Сфера» №27.14-вх. -748 от 23.03.2021г..

Подписи лиц, проводивших проверку:

Государственный жилищный инспектор

Сидоренко С.В.

С актом проверки ознакомлен(а),  
Инженер по ЭЖФ ООО «Сфера»

Плужникова Н.В.

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

« 23 » марта 2021 года

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)