

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

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

Сургутский отдел инспектирования

г. Сургут
(место составления акта)

01.03.2021г.
(дата составления акта)

11:30
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 14-065/лк-2021**

По адресу/адресам: г. Когалым, ул. Мира, д.4.
(место проведения проверки)

На основании: приказа Заместитель руководителя Службы - начальника Сургутского отдела инспектирования Ахмадуллина Р.Р. от 16.02.2021 № 14-065/лк-2021
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

проведена внеплановая выездная проверка юридического лица: ООО «СФЕРА» (ИНН 8608051620, Директор – Позняков Владимир Владимирович) с целью установления фактов, изложенных в обращении гражданина РК № 27-ОГ-387 от 08.02.2021г., РК № 27-ОГ-386 от 08.02.2021г. проживающего по адресу: г. Когалым, ул. Мира, д.4, кв.44, по вопросу: содержание общего имущества МКД (кровля, МОП, система электроснабжения и громоотвода).

(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)

Дата и время проведения проверки:

"__" __ г. с __ час. __ мин. до __ час. __ мин. Продолжительность ____
"__" __ г. с __ час. __ мин. до __ час. __ мин. 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: 8 рабочих дней, с 17.02.2021 по 01.03.2021, часов минут
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Сургутским отделом инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры.

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

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен:

(заполняется при проведении выездной проверки)

Позняков В.В.

25.02.2021 в 11.30

(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 необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку:

Гаврилов Руслан Анатольевич, государственный жилищный инспектор Сургутского отдела инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры.

(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 фамилии, 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: Позняков В.В. – Директор ООО «СФЕРА».

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного

В ходе проведения проверки установлено:

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.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт 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).

Настоящая проверка проведена в рамках полномочий Сургутского отдела инспектирования, по обращению гражданина РК № 27-ОГ-387 от 08.02.2021г., РК № 27-ОГ-386 от 08.02.2021г. проживающего по адресу: г. Когалым, ул. Мира, д.4, кв.44, в присутствии директора ООО «СФЕРА». Выполнена фотосъемка.

Согласно информации, размещенной на сайте реформа «ЖКХ», многоквартирный дом (далее – МКД) №4 по ул. Мира, г. Когалым - 5-ти этажный, 4-х подъездный. Год постройки – 1983. Общая площадь – 3657,5 м², общая площадь жилых помещений – 3348,2 м²

Согласно протоколу подведения итогов по решениям, принятым общим собранием собственников жилых (нежилых) помещений в МКД, в форме заочного голосования, по адресу: г. Когалым, ул. Мира, д.4 от 30.12.2014 №12 собственниками выбран способ управления МКД – управление ООО «СФЕРА».

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ) и протоколом общего собрания собственников между управляющей ООО «СФЕРА» и собственниками помещений данного многоквартирного дома заключен Договор управления МКД (далее - Договор).

Условия данного договора управления размещены на официальном сайте «ГИС ЖКХ» (<https://my.dom.gosuslugi.ru>).

По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утилизации ТБО, предоставление коммунальных

услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение — в дальнейшем (при его наличии), услуг по техническому обслуживанию коллективного приема телевидения (СКПТ) и проводного радиовещания Собственнику жилого помещения в указанном доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, содержанию систем пожарной безопасности, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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 № 416 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 многоквартирным домом (далее — МКД) является организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.

Управляющая организация 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 статьи 161 ЖК РФ).

В силу ч. 3 ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с подп. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии с п. 11(1) Правил № 491, минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 3 Правил № 416 предусмотрено, что управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации.

Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее – Постановление № 290).

П.3 Постановления №290 предусмотрены работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в том числе: выявление нарушения теплозащитных свойств. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

П. 7. Постановления №290 предусмотрены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда (далее – ПиН), утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170. Указанные Правила изданы с целью обеспечения выполнения установленных нормативов собственниками жилищного фонда или уполномоченными организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда, являются действующим нормативно-правовым актом, устанавливающим требования к содержанию жилищного фонда, соблюдение которых является обязательным как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В соответствии с п.1_1 ч. ст.161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года предусмотрено, что 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:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) 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;

- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

По результатам проверки установлено следующее:

25.02.2021 г. в присутствии директора ООО «СФЕРА» Познякова В.В. произведен визуальный осмотр подъезда №3, МКД 4, по ул. Мира, г. Когалым и выявлено, что на потолке и стенах тамбура подъезда имеются следы протекания, предположительно с кровли тамбура подъезда №3, напольное покрытие (керамическая плитка) частично отсутствует, имеется частичное отслоение штукатурного и покрасочного слоя стен тамбура подъезда. Нарушена целостность некоторых ступеней межэтажной лестницы в подъезде, на потолке последнего этажа подъезда видны следы протекания, предположительно с кровли МКД, на кровле МКД отсутствует молниезащитное устройство.

Согласно информации ООО «СФЕРА» ремонт тамбура подъезда №1,2,3,4 МКД 4 по ул. Мира, г.Когалым включен в план текущего ремонта на 2021г., что подтверждается текущим планом на 2021 г. утвержденным ООО «СФЕРА». Проверка системы электроснабжения кв.44, МКД 4 по ул. Мира, г.Когалым проведена 02.07.2020 г. по результатам которой неисправности не выявлены, что подтверждается актом ООО «Энергия» за №169/2 от 02.07.2020 г.

В ходе проверки были выявлены нарушения соблюдения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» ПиН РФ № 170 от 27.09.2003г, несоблюдение «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённый постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

По результатам проверки ООО «СФЕРА» выдано предписание №14-065/лк-2019 от 01.03.2021г. со сроком исполнения до 01.08.2021г.

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, каб. 325.

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



(подпись проверяющего)

Не представляет

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

Прилагаемые к акту документы:

- Информация ООО «СФЕРА» с приложениями.

Подписи лиц, проводивших проверку:
Государственный жилищный инспектор
Гаврилов Руслан Анатольевич



С актом проверки ознакомлен(а), Позняков В.В. – Директор ООО «СФЕРА»

Акт со всеми приложениями получил(а): Позняков В.В. – Директор ООО «СФЕРА»

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

« 01» марта 2021 г.



(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)