



Российская Федерация
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

308000 г. Белгород, Белгородский проспект, 85-А

телефон - факс 35-30-67;

«12» апреля 2021 г.

№202

ПРЕДПИСАНИЕ

Выдано ООО УК «Сириус»

(кому: официальное наименование юридического лица; Ф.И.О., должность должностного лица; Ф.И.О. гражданина,

308027, Белгородская обл., г. Белгород, ул. Шорса, д. 8Б
адрес регистрации (места жительства), контактный телефон)

По результатам проверки – Акт от «12» апреля 2021 г. №202

ПО АДРЕСУ: г. Белгород, бул. Народный д.3 А
ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ЖИЛОГО ДОМА:

Год постройки _____ Серия проекта _____ Количество квартир _____ Этажн.:

Кол-во секций: _____ Материал: стен _____ кровли _____

Площадь (кв.м.): общая _____ подвала _____ чердака _____ крыши _____ фасада _____ участка _____

ВЛАДЕЛЕЦ (БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ): _____

ПОДРЯДЧИК по ТО и Р ЗДАНИЯ: _____

Невыполнение в срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) или принятие мер по устранению причин и условий, способствующих совершению административного правонарушения влечет к административной ответственности граждан, должностных лиц в соответствии со ст. 19.5 и 19.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195 - ФЗ

Категории нарушителя

- () собственник здания (части)
() владелец (балансодержатель)
() управляющий жилфондом
() арендатор
() подрядчик по ТО и Р
() поставщик коммун.услуг
() подрядчик по строительству
() прочие

Приложение № 4

п/п	Мероприятия (работы), подлежащие выполнению в целях устранения причин и последствий допущенных нарушений, с указанием объема работ и местонахождения.	сроки выполнения
1	Собственникам жилых и нежилых помещений дома производить начисление платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с требованиями абзаца 5 п. 42 (1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011 года (далее - Правила №354), при этом учитывая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме	31.12.2021 год
2	Собственникам помещений дома, которые не передают показания индивидуального прибора учета тепловой энергии и имеющие на индивидуальном приборе учета нулевые или близкие к нулю показания производить начисление платы за коммунальную услугу по теплоснабжению в соответствии с пп. а), б) п. 59, п. 60 Правил №354	31.12.2021 года

Примечания: 1. Пустые строки - прочеркнуть 2. При продолжении таблицы (указать) - на _____ листах

ПРЕДПИСАНИЕ ВЫДАЛ: _____ (подпись) **Курганская О.С.** (фамилия, имя, отчество)
 ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ: директор ООО ТК Сибирь Иванов Г.А.

ПРЕДПИСАНИЕ ВРУЧЕНО: «12» апреля 2021 года Иванов Т.А.
 (Руководителю лично/ через представителя/ отправлено почтой)

ЗАМЕЧАНИЯ ПО ПРЕДПИСАНИЮ
За соблюдением порядка теплоснабжения
д. 1718 от 1.02.16г. обслуживающей организацией
протокол в расследовании тепловых потерь
заключен на участке Иванов Г.А.

г. Белгород
(место составления акта)

«12» апреля 2021 г.
(дата составления акта)
16:00
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№202

По адресу/адресам: г. Белгород, бул. Народный, дом №3 А
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения №202-р «05» апреля 2021 г.
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая выездная проверка
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

проверка в отношении ООО УК «Сириус»
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество
(последнее-при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

«__» 20__ г. с __ час. __ мин. до __ час. __ мин. Продолжительность __
«__» 20__ 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: 6 рабочих дней
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: управлением Государственного жилищного надзора области
(наименование органа государственного контроля (надзора))

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен (ы);
(заполняется при проведении выездной проверки)
директор ООО УК Сириус Орлов Г.А. 05.04.21
(фамилия, инициалы, подпись)

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо (а), проводившее проверку: консультант отдела лицензирования и
лицензионного контроля Курганская Олеся Сергеевна
(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: директор ООО УК «Сириус»
Орлов Г.А.
(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)

В ходе проведения проверки:

- выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

УГЖН области в отношении ООО УК «Сириус», обслуживающей многоквартирный дом №3А по бул. Народному в г. Белгороде (далее – МКД), была проведена внеплановая выездная проверка по обращениям Саввиной О.В., собственника кв. 19, расположенной в указанном МКД.

ООО УК «Сириус» осуществляет управление МКД на основании общего собрания собственников помещений МКД от 09.02.2015 года и заключенного договора управления МКД с собственниками помещений дома.

Согласно п. 1 Договора управления МКД условия договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД. При выполнении условий договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

В соответствии с п. 2 Договора управления целью договора является – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД. Управляющая организация по заданию собственника в соответствии с приложениями к договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Согласно п. 4.4 Договора управления размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а так же при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета устанавливается (определяется) в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ...

По предоставленной письменной информации ПАО «Квадра-Генерирующая компания» в УГЖН вх. №к С-450 от 22.03.2021 года, согласно проектно-технической документации, разработанной на основании ТУ от 09.10.2013 года №5220 МКД имеет несколько независимых друг от друга систем отопления во своих тепловых вводах, индивидуальными тепловыми пунктами (далее-ИТП) и приборами учета, учитывающими потребление тепловой энергии отдельно жилой части дома (далее- ОДПУ) и нежилых помещений.

На основании договора теплоснабжения №1718 от 01.02.2016 года, заключенного между ПАО «Квадра-Генерирующая компания» и ООО УК «Сириус» управляющая организация производит съём архивных данных ОДПУ, распределением тепловой энергии между жилыми и нежилыми помещениями, оформление распределительной ведомости по ОДПУ, съём показаний узлов учета тепловой энергии по отоплению, а также предоставление данных в адрес теплоснабжающей организации.

В ходе проверки установлено, что в жилых и нежилых помещениях, расположенных в многоквартирном жилом доме №3 А по бул. Народному установлены индивидуальные приборы учета по теплоснабжению. В индивидуальном тепловом пункте установлен общедомовой прибор учета по теплоснабжению с зав. №00242093, который должен учитывать показания теплового счетчика на жилую часть дома с зав. №00234655, показания теплового счетчика не жилую часть дома с зав. №00231542, показания теплового счетчика приточной вентиляции нежилых помещений с зав.№00231523 (прилагается расчет показателей отопления в жилом доме за период с 24.10.20 по 24.11.2020 года, принципиальная схема ИТП со спецификацией оборудования).

М.П. Куликовская О.С. И.П. Оксенов Т.А.

В нарушение требований абзаца 5 п. 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011 года (далее-Правила №354) ООО УК «Сириус» распределяет тепловую энергию по отоплению собственникам жилых помещений по общедомовому прибору учета, который учитывает потребление тепловой энергии только на жилую часть дома. Выводится разница между показаниями общедомового прибора учета на жилую часть дома и суммой всех индивидуальных приборов учета по жилым помещениям. Данная разница (как отопление мест общего пользования) подлежит распределению между жилыми помещениями, пропорционально индивидуальной площади жилых помещений. ПАО «Квадра-Генерирующая компания» распределяет тепловую энергию по отоплению собственникам нежилых помещений по общедомовому прибору учета, который учитывает потребление тепловой энергии на нежилую часть дома.

В соответствии с п. 42(1) Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011 года (далее-Правила №354) в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3(3) и 3(4) приложения №2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии. При расчете необходимо учитывать общую площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также занимаемую общую площадь (жилого или нежилого) в многоквартирном доме.

По письменной информации ООО УК «Сириус», начиная с конца октября 2020 года в УК участились устные жалобы собственников, у которых выходили огромные суммы отопления при низкой температуре помещения. При анализе данных цифр, выявлена основная причина, как отключенное отопление соседних жилых помещений. Собственники помещений, всех МКД, обслуживаемых УК, были уведомлены путем размещения на официальном сайте исполнителя и на информационных стендах, что потребители в соответствии с п.п. в), г), д) п.35 Правил №354 не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы..., осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия. Также, информация была размещена в ЕПД за декабрь 2020 года.

В соответствии с п. 59 Правил №354 плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда в соответствии с пунктом 42(1) настоящих Правил при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода в случаях, когда в соответствии с пунктом 42(1) настоящих Правил при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета), в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

УК «Сириус» Курманенко О.В. Зубов Г.А.

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящими Правилами, или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

Начиная с декабря 2020 года УК изменило подход к расчету. Собственникам помещений, которые не передают показания индивидуального прибора учета (далее ИПУ) тепловой энергии и имеющие нулевые или близкие к нулю показания необходимо производить начисление платы за коммунальную услугу по теплоснабжению в соответствии с пп. а) б) п. 59, п. 60 Правил №354.

По квартире №19 МКД по бульвару Народный, 3А, движение по индивидуальному прибору учета тепловой энергии прекратилось с 26.11.2015 г.

В нарушение требований п.п. а), б) п. 60 Правил №354 ООО УК «Сириус» начиная с декабря 2020 года всем жилым помещениям, имеющим нулевые или близкие к нулю показания начисление платы за коммунальную услугу, и по которым отсутствовал среднемесячный объем потребления за период более 6 месяцев, по теплоснабжению производилось в соответствии с п.42 (1) Правил №354. А именно абзац: «В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3(1) и 3(4) приложения №2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии.» Расчет согласно п.59, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг завышает количество тепловой энергии по сравнению с расчетом по вышеприведенным формулам, а соответственно, в сумме превысит данные общедомового прибора учета.

По вопросу признания управляющей организацией в одностороннем порядке ИПУ тепла жилых помещений №№11,19,48,50,51,52,59,67,71,104,108,114,116 в МКД неисправными, ООО УК «Сириус» поясняет: Что по данным помещениям отсутствуют показания ИПУ за последние 6 месяцев. По данным помещениям в период с 24.11.2020 года присутствует факт наличия нулевых показаний по 25.03.2021, кроме помещений №№71,104. По помещению №71 принимаются показания ИПУ, а по помещению №104 движение началось в период с 25.12.2020 по 24.01.2021. В большинстве помещений отсутствует движение ИПУ тепла более 2-х лет. Можно сказать, что помещения, имеющие нулевые показания ИПУ тепла, отопляли свои помещения за счет других собственников. Соответственно, по вышеприведенным помещениям применялся расчет отопления в соответствии с п.42, но не норматив.

М.Ф. Курбанов О.С. А.А. Аюлов Г.А.

По письменной информации ООО УК «Сиринус» управляющей компанией рассчитывался объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на не оборудованное индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета i-е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, определяется по формуле 3(7): Приложения №2 к Правилам. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта. По данной формуле определялось соотношение объема тепловой энергии по жилым помещениям с ИПУ к площади этих помещений. Применяв данное соотношение в отношении площадей помещений без движения ИПУ, определяется объем тепловой энергии на эти помещения. При условии, что сумма всех показаний жилых помещений по ИПУ и сумма, рассчитанная для помещений без движения по ИПУ по формуле 3(7), в совокупности больше, чем показания общедомового прибора учета (расчеты за период с 24.11.2020 по 25.12.2020, 23.02.2021 по 25.03.2021г.), отсутствует разница для распределения как отопления мест общего пользования для всех жилых помещений. При этом, разница между общедомовым и ИПУ, распределяется пропорционально площади жилых помещений, имеющих нулевые показания. При условии, что сумма всех показаний по ИПУ и сумма, рассчитанная по формуле 3(7) в совокупности меньше, чем показания общедомового прибора учета (расчеты за период с 25.12.2020 по 24.01.2021, с 25.01.2021 по 22.02.2021) в расчете вышли разница для распределения как отопления мест общего пользования для всех жилых помещений. Рассчитанное таким образом отопление по вышеперечисленным помещениям также меньше расчета отопления исходя из нормативов потребления соответствующей услуги.

По результатам проверки ООО УК «Сиринус» выдано предписание по устранению выявленных нарушений.

Подписи лиц, участвующих в проверке: _____ Курганская О.С.

- 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 _____

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) _____

Прилагаемые к акту документы:

- протокол общего собрания собственников помещений МКД от 09.02.2015 года о выборе способа управления и др. вопросов;
- протокол №2 о продлении полномочий директора ООО УК «Сириус»;
- приказ №8/1 от 12.03.2018 года о продлении полномочий директора ООО УК «Сириус»;
- должностная инструкция директора ООО УК «Сириус»;
- устав ООО УК «Сириус»;
- договор управления МКД №13/1 от 24.12.2015 года;
- договор теплоснабжения №1718 от 01.02.2016 года;
- дополнительно соглашение от 20.11.2019 года к договору теплоснабжения №1718 от 01.02.2016 года;
- отчеты о суточных параметрах по общедомовому прибору учета теплоснабжения на МКД за 2020-2021 г.г.;
- расчет показателей отопления в МКД за расчетные периоды ежемесячно 2020-2021 г.г.;
- письмо ПАО «Квадра-Генерирующая компания» филиал ПАО «Квадра»-«Белгородская генерация» за вх. №к С-450 от 22.03.2021 года;
- письменное пояснение ООО УК «Сириус» по проверке за исх. №166 от 05.04.2021 года;
- принципиальная схема ИТП со спецификацией оборудования;
- расчет показателей отопления в жилом доме за период с 24.10.2020 по 24.11.2020 года, с 24.11.2020 года по 25.12.2020 года; с 25.12.21 года по 24.01.2021 года.

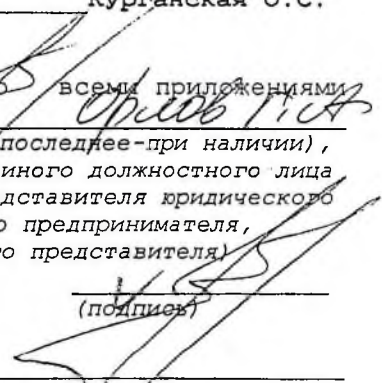
Подписи лиц, проводивших проверку: _____



Курганская О.С.

С актом проверки ознакомлен (а), копию акта со всеми приложениями получил (а): _____
 (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность ~~руководителя~~, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

" 12 " апреля 2021 г.


(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

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