

Ленинградская область

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

191311, г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67. тел.: (812) 279-02-35, тел/факс: (812) 271-24-28
E-mail: lengil @ lek.ru

«Согласовано»

**Заместитель начальника
государственной жилищной инспекции
Ленинградской области**

 _____ **В.А. Пабега**

« ____ » сентября 2013 г.

Справка

о результатах проведения плановой выездной проверки содержания жилищного фонда, общего имущества многоквартирных домов и качества предоставления коммунальных услуг Муниципальным унитарным предприятием «Управление жилищно-коммунальным хозяйством Муниципального образования Виллозское сельское поселение»

Проверка содержания жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и качества предоставления коммунальных услуг Муниципальным унитарным предприятием «Управление жилищно-коммунальным хозяйством Муниципального образования Виллозское сельское поселение» (далее по тексту - МУП «УЖКХ МО Виллозское СП») проводилась в период с 11.07.2013 г. по 17.07.2013 г. уполномоченным должностным лицом - главным специалистом инспекционного отдела государственной жилищной инспекции Ленинградской области (далее по тексту - Инспекция) Спиридоновым Ю.А.

Основание для проведения проверки:

- Годовой план плановых проверок Инспекции на 2013 г, согласованный прокуратурой Ленинградской области.
- Федеральный закон от 26.12.2008 г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля» (надзора) и муниципального контроля»
- Положение о государственном жилищном надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 г. № 493
- Положение о государственной жилищной инспекции Ленинградской области, утвержденное Постановлением Правительства Ленинградской области от 01.03.2013 г. № 54
- Распоряжение начальника государственной жилищной инспекции Ленинградской области Канаря И.Т. № 280 от 02.07.2013 г.
-

Нормативные документы, соблюдение которых проверяется:

- Жилищный Кодекс РФ
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 (далее по-тексту - «Правила предоставления...»)
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае

оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

- Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170
- Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПБ -10-558-03), утвержденные Постановлением Ростехнадзора РФ от 16.05.2003 г. № 31
- ГОСТ Р 51617- 2000 Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия
- ГОСТ 30494 – 96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
- Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г №410

Цель проверки:

Контроль выполнения обязательных требований действующего жилищного законодательства по технической эксплуатации жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении, качества предоставляемых коммунальных услуг .

Проверка – визуальный осмотр и инструментальные измерения были осуществлены в отношении 10 многоквартирных домов, находящихся на территории Виллозского сельского поселения Ломоносовского муниципального района в управлении МУП «УЖКХ МО Виллозское СП» (далее по тексту - управляющая организация) на основании договоров управления, заключенных в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ) из 47 МКД, находящихся в управлении.

1.Использование жилищного фонда и придомовой территории.

Нарушений в использовании жилищного фонда не выявлено.Использование придомовой территории – земельные участки, используемые для обслуживания МКД которые должны входить в состав общего имущества собственников помещений в МКД не сформированы установленным порядком, поэтому за содержание придомовой территории управляющая организация ответственности не несёт.

2. Выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, общего имущества многоквартирных домов, включая санитарное состояние лестничных клеток и придомовой территории. Соблюдение мер противопожарной безопасности жилищного фонда. Соблюдение мер безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования многоквартирных жилых домов.

Выявлены нарушения обязательных требований, одинаковые для МКД, находящихся по адресам: дер. Малое Карлино, дом №№12,18,20,21,23, дер. Виллози, дом №№ 1,2,3,5,6, а именно:

- не обеспечено надлежащее содержание вентиляционных каналов в кухнях квартир МКД с бытовыми газовыми плитами путём проверки состояния и функционирования в процессе эксплуатации , при необходимости их очистка и ремонт в соответствии с пунктами 11,12 и 14 Раздела II «Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по-газоснабжению», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 , что является нарушением пункта 5 вышеуказанных «Правил...». Отсутствие надлежащего содержания вентиляционных каналов

может привести к нарушению или полному отсутствию тяги, что в свою очередь, при появлении утечки природного газа может привести к образованию такой концентрации газозвоздушной смеси(5-15%) , которая создаёт угрозу взрыва и пожара в жилом помещении (квартире).

Таким образом, управляющей организацией, в нарушение части1 пункта2) части1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ не обеспечены безопасные условия проживания жителей, не обеспечена безопасность из жизни и здоровья, имущества физических лиц.

- в МКД по адресу дер. Малое Карлино, дом №18, выявлено нарушение пункта 4.6.1.27. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 (далее по тексту - Правила...)-высота оголовков вентиляционных блоков над поверхностью плоской крыши и парапетов на данной крыше менее 0,7 метра , что может привести к нарушению тяги в вентиляционных каналах из квартир, в том числе кухонь с газовыми плитами.

- в подвалах всех осмотренных МКД на вводах трубопроводов холодного водоснабжения отсутствуют водомерные узлы с общедомовыми приборами учёта коммунального ресурса-холодной воды, отсутствуют отдельные (обособленные) помещения под устройство водомерных узлов, что является нарушением пункта 5.8.5. «Правил...»

3.Соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения потребителей коммунальными услугами.

Выявлено путём мероприятия по инструментальному контролю предоставление коммунальной услуги по горячему водоснабжению ненадлежащего качества, нарушено требование по обеспечению по обеспечению температуры горячей воды в точках разбора на кухнях квартир, находящихся по адресам дер. Виллози, дом 5, кв.1, дом 3 кв1, дом 1 кв.1. В дневное время суток минимальная температура горячей воды в точке разбора должна составлять не менее + 57 град.С, фактически в замеренных точках не превышает +46 град.С, что является нарушением пункта 5 Раздела II Приложения №1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 (далее по-тексту - «Правила предоставления...»)

4. Осуществление мероприятий по подготовке многоквартирных домов, находящихся в управлении организации к эксплуатации в отопительный период 2013-2014 г.

Мероприятия спланированы и проводятся, имеется план график ремонтных работ по подготовке жилищного фонда, план-график промывки и гидравлических испытаний систем центрального водяного отопления МКД, находящихся в управлении. Предъявлены паспорта готовности МКД к отопительному периоду 2013-2014 г.г. по 6 МКД.

5. Рациональное использование в жилищной сфере топливно-энергетических ресурсов и воды, наличие в жилых домах приборов регулирования, контроля учета электроэнергии, воды, тепловой энергии.

Общедомовые (коллективные) приборы учёта потребляемых коммунальных ресурсов – холодной воды, горячей воды, тепловой энергии для отопления, электрической энергии , газа для предоставления коммунальных услуг отсутствуют. Работа по установке не спланирована, собственникам помещений в МКД не доведены предложения по установке приборов учёта.

6. Соблюдение правил пользования жилыми помещениями .

Нарушений правил пользования жилыми помещениями не выявлено.

7. Наличие и соблюдение условий договоров между управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

Управляющая организация является ресурсоснабжающей организацией по поставке коммунальных ресурсов тепловой энергии для отопления, горячей воды для горячего водоснабжения, холодной воды для холодного водоснабжения, поэтому договора не заключаются. Со всеми остальными ресурсоснабжающими организациями договора заключены.

8. Организация диспетчерской службы и аварийно-ремонтной службы.

Диспетчерская круглосуточная служба и аварийное обслуживание организованы.

Выводы

Обязательные требования по управлению и содержанию общего имущества МКД, находящихся в управлении управляющей организации в части обеспечения безопасности проживания жильцов в данных МКД не выполняются. Ввиду невыполнения работ по проверке и техническому обслуживанию вентиляционных каналов на кухнях с газовыми плитами, высока вероятность возникновения ситуаций, когда при утечках природного газа ввиду отсутствия вытяжки на кухнях МКД концентрация метановоздушной смеси может достичь 5-15% по объёму, что приводит к взрыву метановоздушной смеси и пожару и, как следствие, человеческим жертвам.

Принятые меры по пресечению нарушений обязательных требований

Составлено 10 протоколов об административном правонарушении (по выявленным нарушениям) по статье 7.22. Кодекса РФ об административных правонарушениях в отношении юридического лица-управляющей организации. Для устранения выявленных нарушений управляющей организации выдано 10 предписаний с конкретными сроками исполнения (по каждому проверенному многоквартирному дому). Выполнение предписаний находится на контроле Инспекции.

Главный специалист
инспекционного отдела
государственной жилищной
инспекции Ленинградской
области

Ю.А. Спиридонов

30.07.2013 г.