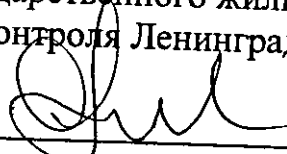


**Утверждаю**  
Первый заместитель председателя Комитета  
государственного жилищного надзора  
и контроля Ленинградской области

  
С.Л.Робул  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

### Справка

о результатах проведения плановой выездной проверки содержания жилищного фонда, общего имущества многоквартирных домов и качества предоставления коммунальных услуг обществом с ограниченной ответственностью «Беста-Сервис»

Плановая проверка в отношении общества с ограниченной ответственностью «Беста-Сервис» (далее - ООО «Беста-Сервис») проводилась в период с 17.04.2015 года по 30.04.2015 года уполномоченным должностным лицом - ведущим специалистом Юго-Западного инспекционного отдела Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Ковальчуком О.Г.

#### Основание для проведения проверки:

- Годовой план плановых проверок Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области на 2015 год, согласованный Прокуратурой Ленинградской области;
- Федеральный закон от 26.12.2008 № 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 № 493;
- Положение о комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, утвержденное постановлением Правительства Ленинградской области от 10.01.2014 № 1;
- распоряжение первого заместителя председателя Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 13.04.2015 № 196-ЮЗ.

#### Нормативные правовые акты, соблюдение которых проверяется:

- Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354);

- 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 № 491 (далее - Правила № 491);
- Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила № 25);
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170);
- Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПБ -10-558-03), утвержденные постановлением Ростехнадзора РФ от 16.05.2003 № 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, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее - Правила № 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.

Мероприятия по контролю были осуществлены в отношении двух многоквартирных домов (далее - МКД). МКД находятся на территории Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в управлении ООО «Беста-Сервис» на основании договоров управления, заключенных в соответствии со ст. 162 ЖК РФ по следующим адресам:

- Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбунки, д. 14;
- Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбунки, д. 18.

### **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. За содержание придомовой территории управляющая организация ответственности не несёт.

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

В МКД, находящемся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбунки, д. 14, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

- 1) Подвал МКД: входная дверь в подвал у лестничной клетки № 4 не утеплена, не имеет уплотняющей прокладки, что является нарушением п. 4.1.14 Правил № 170;
- 2) в подвальном помещении МКД: мокрый грунт, что является нарушением п. 4.1.3 Правил № 170;
- 3) в подвальном помещении МКД имеется мусор, что является нарушением п. 4.1.3 Правил № 170;
- 4) в лестничной клетке № 4, на площадке 5 этажа, имеются следы протечки, что является нарушением п. 3.2.8, 4.6.1.1 Правил № 170;
- 5) на площадке между 2 и 3 этажами лестничной клетки № 4 отсутствует наружное остекление, что является нарушением п. 4.7.1 Правил № 170;
- 6) отмостка МКД имеет трещины и щели, что является нарушением п. 4.1.7 Правил № 170;
- 7) повреждены несущие конструкции козырьков над входами в лестничные клетки №№ 1, 2, 3 (разрушение краев козырьков), что является нарушением п. 4.2.4.2 Правил № 170.

В МКД, находящемся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбунки, д. 18, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

- 1) входная дверь в подвал у лестничной клетки № 5 МКД не утеплена, не уплотнена, что является нарушением п. 3.2.3 Правил № 170;
- 2) подвал МКД: в подвальном помещении отсутствует освещение, что является нарушением п. 4.1.3 Правил № 170;
- 3) трубопроводы системы центрального отопления, находящиеся в неотапливаемом подвальном помещении МКД, частично не имеют тепловой изоляции, что является нарушением п. 5.2.22 Правил № 170;
- 4) в подвальном помещении МКД имеется мусор, что является нарушением п. 4.1.3 Правил № 170;
- 5) в подвальном помещении МКД: мокрый грунт, что является нарушением п. 4.1.3 Правил № 170;
- 6) на лестничной клетке № 5, на стенах 4 и 5 этажей имеются следы протечек, что является нарушением п. 3.2.8, 4.6.1.1 Правил № 170;
- 7) повреждены несущие конструкции козырьков над входами в лестничные клетки №№ 1-8 (разрушение краев козырьков), что является нарушением п. 4.2.4.2 Правил № 170;

- 8) на крыше МКД оголовки вентиляционных каналов имеют повреждения, что является нарушением п. 5.5.6 Правил № 170;
- 9) отмостка МКД имеет трещины и щели, просадку, что является нарушением п. 4.1.7 Правил № 170.

### **Соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения потребителей коммунальными услугами**

Нарушений соблюдения нормативного уровня и режима обеспечения потребителей коммунальными услугами не выявлено.

### **Осуществление мероприятий по подготовке МКД, находящихся в управлении организации, к эксплуатации в отопительный период 2014-2015 годов**

Мероприятия спланированы и проводятся, имеется план мероприятий по подготовке жилищного фонда к отопительному периоду.

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

Коллективные (общедомовые) приборы учёта потребляемых коммунальных ресурсов - холодной воды, горячей воды, тепловой энергии для отопления, электрической энергии, для предоставления коммунальных услуг установлены в МКД № 14 в д. Горбунки. Общедомовой прибор учета газоснабжения в указанном МКД отсутствует.

Не установлены коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, холодной воды, электроэнергии, газа в МКД № 18 в д. Горбунки.

### **Соблюдение правил пользования жилыми помещениями**

Нарушений правил пользования жилыми помещениями не выявлено.

### **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 на момент проверки не выполнены.

## Принятые меры по пресечению нарушений обязательных требований

Составлены протоколы об административных правонарушениях по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - 2 единицы, в отношении юридического лица.

Для устранения выявленных нарушений управляющей организации выдано 2 предписания с указанием сроков исполнения.

### Примечание

Ведущий специалист Юго-Западного инспекционного отдела  
Комитета государственного жилищного надзора  
и контроля Ленинградской области

 О.Г.Ковальчук

25.05.2015