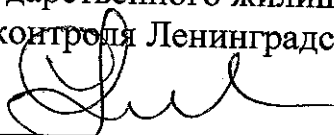


**Утверждаю**  
Первый заместитель председателя Комитета  
государственного жилищного надзора  
и контроля Ленинградской области

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

### Справка

о результатах проведения плановой выездной проверки содержания жилищного фонда, общего имущества многоквартирных домов и качества предоставления коммунальных услуг Открытым акционерным обществом «Тепловые сети»

Плановая проверка в отношении открытого акционерного общества «Тепловые сети» (далее по тексту - УК) проводилась в период с 02.02.2015 г. по 13.02.2015 г. уполномоченным должностным лицом - ведущими специалистами инспекционного отдела Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Т.А.Борзенковой и К.А.Левиным

#### Основание для проведения проверки:

- Годовой план плановых проверок Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области на 2015 г. 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 РФ от 10.01.2014 №1.
- Распоряжение Первого заместителя председателя Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 27.01.2015 №25-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», утвержденных 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);
  - Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (далее – Стандарт).

### **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 шести многоквартирных домов (далее – МКД). МКД находятся на территории Тосненского муниципального района Ленинградской области на основании договоров на содержание и ремонт общего имущества, заключенных в соответствии со ст. 162 ЖК РФ по следующим адресам:

- Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. Песочная, д 40;
- Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, пр. Ленина, д 75;
- Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. М.Горького, д 8а;
- Ленинградская область, Тосненский район, пгт.Рябово, ул.Ленинградская, д.5;
- Ленинградская область, Тосненский район, пгт.Рябово, ул.Ленинградская, д.5а;
- Ленинградская область, Тосненский район, пгт. Рябово, ул.Ленинградская, д. 7.

### **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.

**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, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ул.Песочная, д 40, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Не обеспечено надлежаще содержание вентиляционных каналов в кухнях с газовыми плитами МКД путём проведения проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, при наличии у них лицензии, предусмотренной пунктом 14 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее - Правила 410), либо путём заключения лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, договора на выполнение работ по проверке состояния и функционирования вентиляционных каналов, с лицами, указанными в пункте 14 Правил 410 (имеющими соответствующую лицензию), что является нарушением пунктов 5, 11 Правил 410.

2) Трубопроводы систем центрального отопления, находящиеся в неотапливаемом подвальном помещении МКД, не имеют тепловой изоляции, что является нарушением пункта 5.2.22 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (далее-Правила № 170);

3) В подвальном помещении МКД имеется строительный мусор, что является нарушением пункта 4.1.15 Правил №170;

4) Отмостка по всему периметру МКД имеет частичные повреждения (щели, трещины), что является нарушением пункта 4.1.7 Правил №170;

5) На лестничной клетке № 1, № 2 частично отсутствует отделочный слой, что является нарушением пункта 3.2.8 Правил № 170;

6) Входная дверь на Лестничной клетке №2 имеет частичное разрушение, отсутствуют уплотняющие прокладки, имеются зазоры в притворах переплета, что является нарушением п.4.7.1, 4.7.2 Правил №170;

7) На лестничных клетках №1, №2 с 1-5 этаж установлены кладовые которые используются для складирования материалов, оборудования и инвентаря что является нарушением п.4.8.15 Правил №170;

8) На лестничной клетке №1, №2 на потолке 5 этажа, имеются следы протечек, что является нарушением п. 3.2.8, 4.6.1.1 Правил №170;

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район,

г.Тосно, ул.М.Горького, д.8а, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Не обеспечено надлежащее содержание вентиляционных каналов в кухнях с газовыми плитами МКД путём проведения проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, при наличии у них лицензии, предусмотренной пунктом 14 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее - Правила 410), либо путём заключения лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, договора на выполнение работ по проверке состояния и функционирования вентиляционных каналов, с лицами, указанными в пункте 14 Правил 410 (имеющими соответствующую лицензию), что является нарушением пунктов 5, 11 Правил 410;

2) Трубопроводы систем центрального отопления и горячего водоснабжения, находящиеся в неотопливаемом подвальном помещении многоквартирного дома, не имеют тепловой изоляции, что является нарушением пункта 5.2.22 Правил № 170;

3) В подвальном помещении МКД имеется вода, технические отверстия в подвале не имеют установленных сеток, имеется строительный мусор что является нарушением пунктов 3.4.1, 3.4.3, 3.4.7, 4.1.3, 4.1.15 Правил №170;

4) На лестничной клетке №1 №2 с 1-9 этаж открыты шкафы, содержащие электроизмерительные приборы, что является нарушением п.3.2.18 Правил № 170;

5) Частично разрушены ступени лестниц к №1, №2, подъездам, что является нарушением п 4.8.1, 4.8.4 Правил №170;

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, пр.Ленина, д.75, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Не обеспечено надлежащее содержание вентиляционных каналов в кухнях с газовыми плитами МКД путём проведения проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, при наличии у них лицензии, предусмотренной пунктом 14 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее - Правила 410), либо путём заключения лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, договора на выполнение работ по проверке состояния и функционирования вентиляционных каналов, с лицами, указанными в пункте 14 Правил 410 (имеющими соответствующую лицензию), что является нарушением пунктов 5, 11 Правил 410.

2) Трубопроводы систем центрального отопления и горячего водоснабжения, находящиеся в неотопливаемом подвальном помещении многоквартирного дома, не имеют тепловой изоляции, что является нарушением пункта 5.2.22 Правил № 170;

3) В подвальном помещении МКД имеется вода, технические отверстия в подвале не имеют установленных сеток, имеется строительный мусор, что является нарушением пунктов 3.4.1, 3.4.3, 3.4.7, 4.1.3, 4.1.15 Правил №170;

4) На лестничной клетке №1 №2, №3 с 1-9 этаж открыты шкафы, содержащие электроизмерительные приборы, что является нарушением п.3.2.18 Правил № 170;

5) Лестничная клетка №2 на 1 этаже частично разрушены ступени лестницы, что является нарушением п.4.8.1, 4.8.14 Правил №170;

6) Отмостка по всему периметру МКД имеет частичные повреждения (щели, трещины), что является нарушением пункта 4.1.7 Правил №170;

7) На лестничной клетке № 1, № 4, №5, №6 частично отсутствует отделочный слой, что является нарушением пункта 3.2.8 Правил № 170;

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пгт.Рябово, пр.Ленинградская, д.5, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Не обеспечено надлежащее содержание вентиляционных каналов в кухнях с газовыми плитами МКД путём проведения проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, при наличии у них лицензии, предусмотренной пунктом 14 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее - Правила 410), либо путём заключения лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, договора на выполнение работ по проверке состояния и функционирования вентиляционных каналов, с лицами, указанными в пункте 14 Правил 410 (имеющими соответствующую лицензию), что является нарушением пунктов 5, 11 Правил 410;

2.) На лестничных клетках МКД поверхности стен не имеют однотонной поверхности, допущены просвечивания нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, что является нарушением пункта 3.2.8. Правил №170;

3). Лестничные клетки МКД частично не имеют окон с исправным остеклением, что является нарушением пункта 4.8.14. Правил №170;

4). Полы лестничных клеток МКД частично повреждены, что является нарушением пункта 4.4.1. Правил №170;

5) Чердачное помещение МКД не имеет окна с исправным остеклением, что является нарушением пункта 2.6.2. Правил №170;

6) Для выхода на крышу МКД отсутствует дверь с плотно пригнанными притворами, что является нарушением пункта 3.3.3. Правил №170;

7) Подвальные помещения МКД захламлены мусором, что является нарушением пункта 4.1.3. Правил №170;

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район район, пгт.Рябово, пр.Ленинградская, д.5а, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Не обеспечено надлежащее содержание вентиляционных каналов в кухнях с газовыми плитами МКД путём проведения проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, при наличии у них лицензии, предусмотренной пунктом 14 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее - Правила №410), либо путём заключения лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, договор на выполнение работ по проверке состояния и функционирования вентиляционных каналов, с лицами, указанными в пункте 14 Правил 410 (имеющими соответствующую лицензию), что является нарушением пунктов 5, 11 Правил 410;

2) На лестничных клетках МКД поверхности стен не имеют однотонной поверхности, допущены просвечивания нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, что является нарушением пункта 3.2.8. Правил №170;

3) Лестничные клетки МКД частично не имеет окон с исправным остеклением, что является нарушением пункта 4.8.14. Правил №170;

4) Не обеспечена исправность выступающих над поверхностью кровли МКД элементов (разрушены крышка над вентиляционной трубой мусоропровода), что является нарушением пункта 4.6.2.3. Правил №170;

5) Подвальные помещения МКД захламлены мусором и залиты водой, что является нарушением пункта 4.1.3. Правил №170;

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пгт.Рябово, пр.Ленинградская, д.7, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) На фасаде МКД отсутствуют указатели наименования улицы и номера МКД, что является нарушением п. 3.5.1. Правил №170;

2) Подвальные помещения МКД захламлены мусором, что является нарушением пункта 4.1.3. 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 сезону.

**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 в МКД в г. Тосно, ул. Песочная, д.40; ул.М.Горького, д.8а; пр.Ленина, д.75- установлены, а в пгт.Рябово, ул.Ленинградская, д.5, 5а, 7 –не установлены.

**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 5 протоколов об административных правонарушениях по статье 7.22 КоАП РФ и по статье 9.16 ч.4 – 2 протокола, в отношении юридического лица. Для устранения выявленных нарушений управляющей организации выдано 6 предписаний с указанием сроков исполнения.

**Примечание**

По МКД в г.Тосно, ул. Песочная, д.40; пр.Ленина, д.75; ул.М.Горького, д.8а; в пгт.Рябово, ул.Ленинградская, д.5, 5а, д.7 - созданы советы домов.

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



Т.А.Борзенкова  
К.А.Левин

02.03.2015