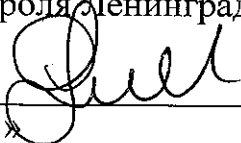


Утверждаю

Первый заместитель председателя Комитета
государственного жилищного надзора
и контроля Ленинградской области


С.Л.Робул
« _____ » 2014г.

Справка

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

Плановая проверка в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единение» (далее по тексту - УК) проводилась в период с 22.04.2014 г. по 25.04.2014 г. уполномоченными должностными лицами – консультантом Юго-Западного инспекционного отдела инспекционного департамента комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Спиридоновым Ю.А. и главным специалистом инспекционного отдела инспекционного департамента комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Громовым Л.В.

Основание для проведения проверки:

- Годовой план плановых проверок комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области на 2014 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 председателя комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 11.04.2014 №43-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 трех многоквартирных домов (далее – МКД). МКД находятся на территории Кингисеппского муниципального района Ленинградской области в управлении УК на основании договоров управления, заключенных в соответствии со ст. 162 ЖК РФ по следующим адресам:

- Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Крикковское шоссе, д.22.

- Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Жукова, д.20.

- Ленинградская область, г. Кингисепп, Строителей, д.11.

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 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.

В МКД, находящемся по адресу: Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Строителей, д.11 выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1. В подвале МКД закрыты продухи, что является нарушением п.4.1.4 Правил №170.
2. Не обеспечено надлежащее содержание вентиляционных каналов в кухнях с газовыми плитами, путем проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД. Договор с организацией имеющей лицензию согласно п.14 Правил №410 отсутствует, при этом заключен договор с организацией не имеющей лицензии, УК также не имеет лицензии, что является нарушением п.5 и 14 Правил №410. 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 газозоудушной смеси, которая создаёт угрозу взрыва и пожара в жилом помещении (квартире).
3. Не обеспечено безопасное использование и содержание внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), не организованы работы по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО, работы не выполняются, договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО УК не заключен, что является нарушением п.6 Правил №410. Данные нарушения предусмотрены ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

УК нарушены требования Стандарта . По данному вопросу в Комитет были направлены жалобы гр. Филиппова В.А. проживающего: Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Жукова, д.20, кв.167 и Большакова В.В. проживающего: Ленинградская область, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, д.22, кв.18. В нарушение требований Стандарта, обществом не раскрыты сведения указанные в п.11 Стандарта, а именно:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества МКД, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в МКД за последний календарный год;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в МКД за последний календарный год;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

-сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с устанавливаемыми Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в МКД и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах.

Не в полном объеме раскрыты сведения указанные в п.13 Стандарта, а именно:

-описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества МКД, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

-стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в МКД, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу МКД, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.). Данное нарушение предусмотрено ч.1 ст.7.23.1. КоАП РФ.

Соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения потребителей коммунальными услугами.

Выявлено нарушение, путём проведения мероприятия по инструментальному контролю за предоставлением коммунальной услуги по горячему водоснабжению (далее – ГВС) надлежащего качества. Замеры температуры горячей воды проводились инфракрасным термометром Питон-105 №0098733. Место замера: жилое помещение №4 в МКД №11 по ул. Строителей, г. Кингисепп, Ленинградской области. После слива горячей воды из крана в течение не менее 3 мин., температура горячей воды составила +54,5°С, норматив не менее +60 °С., что является нарушением п.5 раздела №2 приложения №1 к Правилам №354. Данное нарушение предусмотрено ст. 7.23 КоАП РФ.

Осуществление мероприятий по подготовке многоквартирных домов, находящихся в управлении организации к эксплуатации в отопительный период 2014-2015 г.г.

Мероприятия спланированы и проводятся, имеется план мероприятий ремонтных работ 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 наличии.

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

Составлено 2 протокола об административных правонарушениях по статьям: 7.22 и ч.1 ст. 7.23.1 КоАП РФ в отношении руководителя УК. Для устранения выявленных нарушений управляющей организации выдано 1 предписание с указанием срока исполнения.

Примечание

По состоянию на 27.05.2014 УК представлены сведения о частичном выполнении предписания от 24.04.2014 №43-ЮЗ, в частности:

- о выполнении п.2 предписания, представлен фотоотчет по оборудованию продухов в подвале МКД №11 по ул. Строителей решетками .
- п.3 предписания, представлен договор №В01-14 от 19.05.2014 с организацией на оказание услуг по проведению первичного технического обследования вентиляционных каналов.

18.06.2014

Главный специалист
Юго-Западного инспекционного отдела



Л.В.Громов

