



- 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 двух многоквартирных домов (далее – МКД). МКД находятся на территории МО «Светогорское городского поселение» Выборгского 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, Выборгский район, г. Светогорск, ул. Лесная, д 9;
- Ленинградская область, Выборгский район, г. Светогорск, ул. Спортивная, д 4.

### **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: Выборгский район, г. Светогорск, ул. Лесная, д 9, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

- 1) трубопроводы систем центрального отопления, находящиеся в неотапливаемых подвальных помещениях МКД, не имеют тепловой изоляции в секциях №1, №2, №3, №4, №5, 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);
- 2) отмостка по всему периметру МКД имеет повреждения (щели, трещины), что является нарушением пункта 4.1.7 Правил №170;
- 3) подвальные помещения МКД в секциях №1, №2, №3, №4, №5, не имеют освещения, что является нарушением пункта 4.1.7 Правил №170;
- 4) неисправное состояние окон на лестничных клетках № 1, № 2, № 3, № 4, № 5(отсутствует второе остекление), что является нарушением пункта 4.8.14 Правил №170;
- 5) на кровле МКД не обеспечена достаточная высота канализационных вытяжных труб выше края вентиляционных шахт на 0.15 м., что является нарушением пункта 4.6.1.27 Правил №170;
- 6) повреждение окраски стен и потолка лестничных клеток №1, №2, №3, №4, №5 (с 1 по 9 этажи) (просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки), что является нарушением пунктов 2.3.4, 3.2.2, 3.2.8 и 3.2.9 Правила № 170;
- 7) входная дверь выхода на кровлю с лестничной клетке № 5 не закрыта на замок, что является нарушением пункта 3.3.5 Правил №170;
- 8) разрушение стенового материала на лестничной клетке № 4 (между 2 и 3 этажами) и на лестничной клетке № 5 (между 1 и 2 этажами), что является нарушением пунктов 4.2.1.1 и 4.2.1.3 Правил №170;
- 9) коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и учета холодной воды, в МКД – отсутствуют, что является нарушением подпункта «к» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Светогорск, ул. Спортивная, д.4, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

- 1) трубопроводы систем центрального отопления, находящиеся в неотапливаемых подвальных помещениях МКД, не имеют тепловой изоляции в секциях №1, №2, №3, №4, №5, что является нарушением пункта 5.2.22 Правил № 170;
- 2) подвальные помещения МКД в секциях №1, №2, №3, №4, №5, не имеют

- освещения, что является нарушением пункта 4.1.7 Правил №170;
- 3) в подвальных помещениях МКД в секциях №1, №2, №3, №4, №5 сырой грунт, местами лужи, имеется мусор, что является нарушением пунктов 3.4.1, 4.1.3, 4.1.15 Правил №170;
- 4) отмостка по всему периметру МКД имеет повреждения (щели, трещины), что является нарушением пункта 4.1.7 Правил №170;
- 5) повреждение окраски стен и потолка лестничных клеток №1, №2, №3, №4, №5 (с 1 по 9 этажи) (просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки), что является нарушением пунктов 2.3.4, 3.2.2 и 3.2.9 Правил №170;
- 6) на кровле МКД неисправное состояние зонта над шахтой системы вентиляции лестничной клетки № 2 (повреждено покрытие зонта над шахтой), что является нарушением пункта 5.7.2 Правил №170.
- 7) коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и учета холодной воды, в МКД – отсутствуют, что является нарушением подпункта «к» пункта 11 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

### **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. Светогорск, ул. Спортивная, д.4, ул. Лесная, д. 9 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.

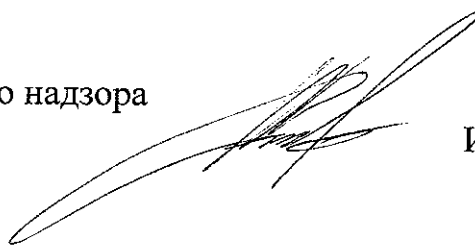
### **Принятые меры по пресечению нарушений обязательных требований**

Составлены 2 протокола об административных правонарушениях по статье 7.22 КоАП РФ в отношении руководителя управляющей организации, 2 протокола об административных правонарушениях по статье 7.22 КоАП РФ в отношении юридического лица, 2 протокола об административных правонарушениях по статье 9.16 ч.4 КоАП РФ в отношении руководителя управляющей организации. Для устранения выявленных нарушений управляющей организации выдано 2 предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков исполнения.

### **Примечание**

По МКД в г. Светогорск, ул. Лесная, д.9 и ул. Спортивная д.4 не созданы советы домов.

Главный специалист Юго-западного  
инспекционного отдела  
инспекционного департамента  
Комитета государственного жилищного надзора  
и контроля Ленинградской области



И.В.Дитковский

