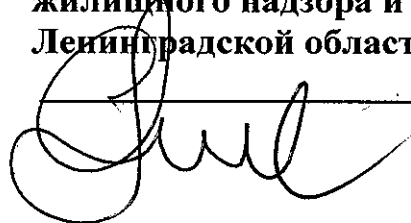


Утверждаю
Первый заместитель председателя
Комитета государственного
жилищного надзора и контроля
Ленинградской области



С.Л.Робул

Справка

о результатах плановой проверки содержания жилищного фонда на территории МО «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области, обслуживаемого управляющей организацией ОАО «Лесколовская жилищная организация»

Проверка содержания жилищного фонда МО «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области, обслуживаемого ОАО «Лесколовская жилищная организация», проводилась в период с 28.05.2014г. по 03.06.2014г. ведущим специалистом Северо-восточного инспекционного отдела инспекционного департамента Комитета жилищного надзора и контроля Ленинградской области Никитиной Е.А.

Основания для проверки:

- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294 – ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)»;
- Положение о Комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, утвержденное Постановлением Правительства Ленинградской области от 10.01.2014 № 1 « О реорганизации государственной жилищной инспекции Ленинградской области, утверждении Положения о комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ленинградской области.;
- Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;
- План плановых проверок Комитета на 2014 год;
- Распоряжение о проведении мероприятия по государственному контролю от 21.05.2014 №87-св.

Цель проверки:

- Содержание и техническая эксплуатация жилищного фонда, качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг населению на территории МО «Лесколдовское сельское поселение»;
- Проверялось предприятие: ОАО «Лесколдовская жилищная организация» (далее ОАО «ЛЖО»)

План проверки:

- 1.Использование жилищного фонда и придомовой территории.
- 2.Выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, общего имущества многоквартирных домов, включая санитарное состояние лестничных клеток, лифтов и придомовой территории. Соблюдение мер противопожарной безопасности жилищного фонда. Соблюдение мер безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования многоквартирных домов.
- 3.Соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-водоснабжение и др.).
- 4.Осуществление мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации.
- 5.Рациональное использование в жилищной сфере топливно-энергетических ресурсов и воды, наличие в жилых домах приборов регулирования, контроля, учета энерго- и водоресурсов.
- 6.Соблюдение правил пользования жилыми помещениями и придомовой территорией.
- 7.Соблюдение правил перепланировки и переустройства жилых помещений.
- 8.Наличие и соблюдение договоров между управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями и потребителями.
- 9.Оказание жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения.
10. Обеспечение свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено:

Управляющая организация ОАО «Лесколдовская жилищная организация» осуществляет деятельность по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда, предоставлению коммунальных услуг населению, благоустройству и уборке придомовой территории.

Жилой фонд, обслуживаемый предприятием, в основном составляют 2-х и 5-ти этажные многоквартирные дома, расположенные в следующих населенных пунктах: п. Осельки, ст. Пери, д.Лесколдово.

У управляющей организации ОАО «Лесколдовская жилищная организация» заключены договора с ресурсоснабжающими организациями.

Под управлением ОАО «ЛЖО» в п. Осельки находится 14 домов жилого фонда, общей площадью 27805,7 м², в д. Лесколдово – 35 домов жилого фонда, общей площадью 73639,3 м², в п. станция Пери – 5 домов площадью 2112, 2 м². общая площадь жилого фонда по всем объектам составляет 103557, 2 м².

В ходе плановой проверки было обследовано 10 многоквартирных домов, общей площадью 24157, 9 м², что составляет – 23,3 %. от всего обслуживаемого фонда управляющей организации.

1. Жилищный фонд используется в соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации жилищного фонда. Места общего пользования и придомовая территория используется по назначению и содержится в удовлетворительном состоянии.

2. При проверке установлено, что в управляющей организации ОАО «ЛЖО» имеются:

- планы и графики подготовки к зиме жилого фонда;
- акты общих осмотров жилых домов;
- паспорта готовности к отопительному сезону на каждый многоквартирный дом;

На предприятии в соответствии с приказом назначены ответственные за электричество, газовое хозяйство, тепловое хозяйство, обеспечение пожарной безопасности жилищного фонда.

Прием заявок от населения осуществляется по телефону и фиксируется в журнале, где делается соответствующая отметка о выполнении заявки и срок.

В период проверки произведено обследование жилищного фонда по адресам: Всеволожский район, ст. Пери, д.6, п. Осельки, д.4, д.110, д. 108, д.Лесколово, ул.Красноборская, д.18, д. 13, д. 11, д. 10, д.1.

В ходе инспекционного обследования выявлены случаи нарушения правил и норм эксплуатации и содержания жилых домов, а именно:

В жилых домах п.Осельки:

- в доме № 4 требуется ремонт фасада зданий, в домах № 108 и № 110 требуется ремонт отмостки и осушение подвальных помещений;
- не обеспечено исправное состояние вентиляционного канала над кв. № 57;

В жилых домах д.Лесколово:

- в доме № 18, № 10 и № 11 по ул.Красноборская требуется комплекс мероприятий, направленных на осушение подвальных помещений, которые подтоплены грунтовыми водами. Подъезды жилых домов № 12, по ул.Красноборская и д.№ 80, № 72 по ул.Зеленая требуют проведения косметического ремонта. По периметру жилого дома № 80, ул.Зеленая выявлены следы разрушения отмостки. В д.№ 10 по ул.Красноборская был выявлен факт нарушения предоставления коммунальной услуги (горячее водоснабжение).

По фактам выявленных нарушений правил эксплуатации жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг составлены протоколы об административных правонарушениях по ст.7.22, 7.23 КоАП РФ в отношении руководства ОАО «ЛЖО» и выдано предписание от 03.06.2014 № 87 св.

3. В ходе плановой проверки дать объективную оценку качеству предоставления коммунальной услуги по отоплению не представилось возможным в связи с окончанием отопительного сезона. Качество предоставления коммунальной услуги по горячей воде в д. Лесколово не соответствует нормативному уровню.

4. В 2013 г. на содержание, ремонт общего имущества и содержание придомовой территории было собрано - 30 млн. руб., потрачено – 33 млн. руб., из них 3 млн. руб. – денежные средства, полученные от коммерческой деятельности ОАО «ЛЖО».

Выполнены следующие работы:

- Заделка межпанельных швов – 6300 м², на сумму – 4 615 тыс. руб.,
- Ремонт подъездов – 10 шт., на сумму – 620 тыс. руб.,
- Ремонт отмостки, на сумму – 39,6 тыс. руб.,
- Ремонт мягкой кровли – 5500 м², на сумму – 2 200 тыс. руб.,
- Ремонт стояков отопления – 600 м, на сумму – 12,957 тыс. руб.,
- Замена задвижек – 12 шт., на сумму – 159,2 тыс. руб.,
- Замена и ремонт подвальной системы канализации – 350 м, на сумму – 424,4 тыс. руб.,

- Поддержание надлежащего санитарного состояния лестничных клеток (уборка от мусора, ремонт лестничных ограждений и т.д.) – 607, 5 тыс. руб.,
- Уборка и санитарная очистка придомовой территории – на сумму 5055 тыс. руб.,
- Замена эл.проводки в подъездах домов – 1000 м, на сумму 153,6 тыс. руб.,
- Замена светильников в подъездах на более экономичные ЛБ-20 – 250 шт. на сумму – 231,2 тыс. руб.,
- Изготовление входных дверей – 12 шт. и их установка, на сумму – 156,0 тыс. руб.
- Ремонт и изготовление оконных и дверных проемов, на сумму – 238 тыс. руб.

Произведен вывоз мусора на сумму 5 453 тыс. руб.,

Выполнено работ за счет бюджетных средств и субсидий:

- Капитальный ремонт кровли д. № 60 на сумму 800 тыс. руб.
- Ремонт межпанельных швов.

5. В целях рационального использования в жилищной сфере топливно- энергетических ресурсов в жилых домах обслуживаемых предприятием установлены индивидуальные приборы учета (ИПУ) холодной воды, в количестве 1258 шт.; горячей воды, в количестве 1205 шт.

Многokвартирные дома не оборудованы общедомовыми приборами учета тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения. В многоквартирных домах д.Лесколово установлены общедомовые приборы учета электрической энергии, однако они не введены в эксплуатацию.

6. Правила пользования жилыми помещениями в основном соблюдаются в соответствии с требованиями действующих Правил. Фактов нарушения данных правил в период проверки не выявлено.

7. Перепланировка и переустройство жилых помещений производится с разрешения отдела по архитектуре и градостроительству администрации МО «Всеволожский муниципальный район», которым данные полномочия переданы администрацией МО «Лесколоское сельское поселение». В ходе проверки самовольных перепланировок и переустройств не выявлено.

8. Предприятием заключены договора с поставщиками коммунальных услуг для населения, а именно:

- поставщиком коммунальной услуги по холодному водоснабжению и водоотведению является ОАО «Водотеплоснаб»;
- поставщиком тепловой энергии является ООО «ГТМ-Теплосервис»;
- поставщиком природного газа является ОАО «ЛенОблГаз»;

Организацией по обслуживанию внутридомового газового оборудования внутриквартирного газового оборудования является филиал «Всеволожскмежрайгаз»;

Организацией, оказывающей услуги по вывозу и утилизации бытовых отходов, является ОАО «Комфорт-Сервис».

В целом за период отопительного сезона 2013-2014гг не зафиксировано аварийных ситуаций, повлекших отключение жилого фонда от тепла, электричества и водоснабжения, на сроки, превышающие норматив.

9. ОАО «ЛЖО» оказывает жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения по ремонту квартир, ремонту инженерного оборудования, установке приборов учета и др в соответствии с утвержденным прейскурантом. Все обращения граждан регистрируются в журнале учета заявок по установленной форме.

10. информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации находится в свободном доступе сети Интернет, на сайте reformagkh.

Выводы:

Содержание и техническая эксплуатация жилищного фонда МО «Лесколовское сельское поселение» под управлением управляющей компании ОАО «Лесколовская жилищная организация» в основном соответствует действующим правилам и нормам.

Рекомендации ОАО «Лесколовская жилищная организация»:

1. Разработать мероприятия по устранению выявленных в ходе проверки нарушений и недостатков. Предоставить информацию по устранению нарушений и недостатков в Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.
2. Разработать перспективный план мероприятий по рациональному расходованию энергоресурсов и водных ресурсов на 2014-2015 г.г..
3. Провести инструктаж нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.
4. Разработать график измерения сопротивления изоляции внутридомовых электрических сетей во всех многоквартирных жилых домах.

Ведущий специалист
Северо-восточного инспекционного отдела
инспекционного департамента Комитета
жилищного надзора и контроля
Ленинградской области



Никитина Е.А.