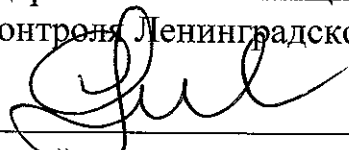


Утверждаю

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 «НАШ ДОМ»

Плановая проверка в отношении общества с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ» (далее по тексту - УК) проводилась в период с 24.04.2014 г. по 30.04.2014 г. уполномоченным должностным лицом - ведущим специалистом Юго-Западного инспекционного отдела инспекционного департамента 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 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 двух многоквартирных домов (далее – МКД). МКД находятся на территории Госненского муниципального района Ленинградской области в управлении УК на основании договоров управления, заключенных в соответствии со ст. 162 ЖК РФ по следующим адресам:

- Ленинградская область, Госненский район, п. Сельцо, д 10;

- Ленинградская область, Госненский район, п. Любань, пр. Мельникова, д. 16.

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, п. Сельцо, д 10, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Трубопроводы систем центрального отопления, находящиеся в неотапливаемом подвальном помещении многоквартирного дома, 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);

2) образовавшиеся в отмостке трещины не заделаны по периметру дома, что является нарушением пункта 4.1.7 Правил № 170;

3) очистка кровли от мусора и грязи не производится два раза в год, что является нарушением пункта 4.6.1.23 Правил № 170;

4) рулонный ковер кровли над подъездами № 10 и № 11 в местах примыкания к выступающим элементам не имеет механического закрепления с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, что является нарушением пункта 4.6.3.3 Правил № 170;

5) парапет (ограждение крыши) не имеют металлического окрытия из оцинкованной кровельной стали или другого, что является нарушением пункта 4.2.1.8 Правил № 170.

Не разработана и не доведена информация о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий до собственников помещений в многоквартирном доме в 2013 году, что является нарушением пункта 7 статьи 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, п. Любань, пр. Мельникова, д. 16, выявлены нарушения обязательных требований, а именно:

1) Трубопроводы систем центрального отопления, находящиеся в неотапливаемом подвальном помещении многоквартирного дома, не имеют тепловой изоляции, что является нарушением пункта 5.2.22 Правил № 170;

2) Подвал не проветривается регулярно в течение всего года. Вентиляционные отверстия в цоколе либо продухи отсутствуют, что является нарушением пункта 3.4.3 Правил № 170;

3) Повреждены несущие конструкции козырьков над входами во все лестничные клетки (разрушение краев козырьков), что является нарушением пункта 4.2.4.2 Правил № 170;

4) в лестничной клетке № 5 под окнами площадок между этажами отслоения краски, потеки на площадях от 1,5м² до 2м², что является нарушением пункта 3.2.8 Правил № 170.

Не разработана и не доведена информация о мероприятиях

по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий до собственников помещений в многоквартирном доме в 2013 году, что является нарушением пункта 7 статьи 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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 наличии в МКД в п. Сельцо, д 10. Не установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии в МКД в п. Любань, пр. Мельникова, д. 16.

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 статьям КоАП РФ: ст.7.22- 2 единицы, и ч.5 ст. 9.16 – 2 единицы, в отношении руководителя УК. Для устранения выявленных нарушений управляющей организации выдано 2 предписания с указанием сроков исполнения.

Примечание

По состоянию на 20.06.2014 УК представлены сведения о частичном выполнении предписаний, в частности:

- о выполнении п. 2 предписания № 49-ЮЗ/1 от 30.04.2014г. по устройству продухов в подвале МКД № 16 по пр. Мельникова в п. Любань.
- п. 4 указанного предписания о проведении работ по восстановлению и окраске стен на площадках лестничной клетки № 5.

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



О.Г.Ковальчук

20.06.2014