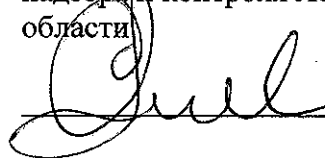


УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель председателя
комитета государственного жилищного
надзора и контроля Ленинградской
области

 Е.Л.Робул

Справка
о результатах плановой проверки содержания жилищного фонда
на территории МО «Кировск» Кировского муниципального района
обслуживаемого ООО «Континент»

Проверка содержания жилищного фонда МО «Кировск» Кировского муниципального района обслуживаемого ООО «Континент» проводилась в период с 25.06.2014 г. по 30.06.2014г. консультантом северо-восточного инспекционного отдела инспекционного департамента комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Трошкиной Н.Г.

1. Основание для проверки

Распоряжение комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 20.06.2014 № 93-СВ.

Годовой план комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области на 2014 год.

2. Цель проверки:

Содержание и техническая эксплуатация жилищного фонда, качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг населению на территории МО «Кировск».

Проверялось предприятие: ООО «Континент».

3. 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 порядка и правил признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а так же перевода жилых помещений в нежилые.

8. Соблюдения правил перепланировки и переустройства жилых помещений.
9. Наличие и соблюдение условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями коммунальных услуг и потребителями.
10. Обеспечение свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности.
11. Оказание жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения.

4. В ходе проверки установлено:

Управляющая компания ООО «Континент» осуществляет деятельность по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда, предоставлению коммунальных услуг населению, благоустройству и уборке придомовой территории в г. Кировск.

Жилой фонд, обслуживаемый предприятием, в основном составляют 3-х-9-ти этажные жилые дома 1970-1990-х годов постройки и расположен в г. Кировске. Основными поставщиками тепла и горячей воды для населения г. Кировск являются ОАО «ТГК-1». Водоснабжение и водоотведение осуществляет ООО «Водоканал Кировского городского поселения». Газоснабжение жилого фонда поселения осуществляется от распределительных сетей природным газом. Обслуживание внутридомового газового оборудования муниципального жилого фонда осуществляется ООО «Тосномежрайгаз» в соответствии с договором № 1895-11 от 01.03.2011 года.

На обслуживании ООО «Континент» находится на 25.06.2014г. 27 жилых домов, общей площадью 55035,43 кв.м. Количество квартир в жилом фонде 1046, из них в собственности граждан 750 квартир.

Штатная численность работающих 35 человек.

1. Жилищный фонд и придомовая территория используется по прямому назначению. Фактов использования жилых домов и прилегающих территорий не по назначению не выявлено.
- 2.

При проверке установлено, что в ООО «Континент» имеются:

- Планы и графики подготовки к зиме жилого фонда;
- Акты общих осмотров жилых домов;
- На каждый дом составлены паспорта готовности к отопительному сезону;
- Должностные инструкции и инструкции по технике безопасности;
- Акты готовности и промывки внутридомовых сетей теплоснабжения;
- Журналы приема заявок от населения.

На предприятии в соответствии с приказами назначены ответственные за электрохозяйство, газовое хозяйство, тепловое хозяйство, по обеспечению пожарной безопасности жилищного фонда.

На предприятии организован прием заявок от населения и ликвидации аварийных ситуаций на жилом фонде.

В нерабочее время заявки принимаются ответственными лицами.

В ходе проверки установлено, что в журналах учета заявок от населения отсутствует отметка об исполнении, журналы инструктажа по противопожарной безопасности с неработающим населением не ведутся, в актах общих осмотров жилого фонда включены не все виды работ, план-график подготовки жилищного фонда и его

инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях на 2014-2015 гг. не утвержден администрацией МО «Кировск».

В период проверки произведено обследование жилищного фонда по адресам: г.Кировск, ул.Молодежная д.7/1,12, ул.Пионерская д.3, ул. Энергетиков д.3, ул.Новая д.26.

Общая площадь проверенного жилищного фонда – 23858 кв.м.

В ходе инспектирования выявлены случаи нарушения действующих правил и норм эксплуатации и содержания жилых домов, среди которых:

- требуется косметический ремонт подъездов жилых домов по адресам: г. Кировск, ул.Молодежная д.12, ул.Пионерская д.3, ул. Энергетиков д.3, ул.Новая д.26;
- требуется двойное остекление на окнах в подъездах жилых домов по адресам: г. Кировск, ул.Молодежная д.7/1, д.12, ул.Пионерская д.3, ул. Энергетиков д.3;
- требуется частичный ремонт фасада жилых домов по адресу: г. Кировск, ул.Пионерская д.3;
- требуется ремонт отмостки и осушение подвала жилого дома по адресу: г. Кировск, ул. Энергетиков д.3.

В ходе проверки установлено, что ООО «Континент» не разработало и не довело до сведения собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Кировск, ул. Пионерская, дом № 3, ул. Новая, дом № 26, ул. Энергетиков, дом № 3, ул. Молодежная, дом № 7 корп.1, ул. Молодежная, дом № 12 предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в указанных многоквартирных домах с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий на 2013 г., что является нарушением пункта 7 статьи 12 Федерального закона от 23 ноября 2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. Нормативный уровень обеспечения населения коммунальными услугами в основном соблюдается. В ходе проверки не выявлено нарушений нормативного уровня предоставления коммунальных услуг гражданам.

4. Работы по содержанию жилых домов находящихся на обслуживании ООО «Континент» выполняются и носят плановый характер, так регламентные технические осмотры домов проводятся, на основании актов осмотров жилых домов составлены планы текущего ремонта по подготовке к отопительному сезону по каждому дому и в целом по предприятию. Подготовлены паспорта готовности к отопительному сезону 2013-2014 гг. на жилые дома.

В период подготовки к отопительному сезону 2013-2014 гг. на жилом фонде, обслуживаемом ООО «Континент», выполнены работы согласно плана:

- выполнен косметический ремонт 5 подъездов на общую сумму 256,3 тыс. руб.
- выполнен ремонт кровли на 9 домах общей площадью 250,2 кв. м. на сумму 123,1 тыс. руб.
- произведена герметизация межпанельных швов по 8 домам, 3628 м.п., на сумму 1270,14 тыс. руб.
- произведён ремонт электропроводки в 7 домах на сумму 26,8 тыс. руб.
- произведена замена канализационных лежаков на сумму 58,6 тыс. руб.
- произведена очистка и дератизация подвалов по 20 домам, на сумму 75 тыс. руб.
- заменено 8 задвижек и кранов пришедших в негодность, восстановлено освещение подвалов;
- произведена замена 126,7 м.п. системы холодного, горячего водоснабжения, центрального отопления на сумму 221,8 тыс. руб.;

Всего предприятием на подготовку к зиме и текущий ремонт жилого фонда в 2013 году израсходовано – 2699,7 тыс. руб.;

На 2014 г. запланированы следующие работы по текущему ремонту:

- ремонт кровли – 677 кв.м. на общую сумму 460 тыс. руб.;
- ремонт межпанельных швов – 641 м.п. на общую сумму 296 тыс. руб.;
- ремонт подъездов – 6 штук на общую сумму 269 тыс. руб.;
- замена стояков ХВС и ГВС и отопление 82 м.п. на сумму 113,8 тыс. руб.;
- ремонт освещения на 6 домах на сумму 125 тыс. руб.

5. На вводах в жилые дома установлены 15 приборов учета тепловой энергии, 3 дома оборудованы учетом холодной воды, в 11 домах установлены приборы учета электроэнергии на коммунальные нужды.
6. Правила пользования жилыми помещениями и придомовой территории в целом соблюдаются. Фактов нарушения данных правил в период проверки не выявлено.
7. Признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также перевода жилых помещений в нежилые производится межведомственной комиссией, созданной при администрации МО «Кировск» Постановление № 62 от 14.03.2014 г. В ходе проверки фактов нецелевого использования жилого фонда не выявлено.
8. Перепланировка и переустройство жилых помещений производится с разрешения отдела по архитектуре и градостроительству при администрации МО «Кировское городское поселение». Постановлением № 612 от 18.09.2013 г. создана комиссия по приемке выполненных работ по перепланировке и переустройству жилых помещений. В ходе проверки фактов самовольных перепланировок и переустройств не выявлено.
9. На предприятии заключены договора с производителями коммунальных услуг для населения:
№ 217 от 01.10.2013 г. с ООО «Водоканал Кировского городского поселения» на поставку холодной воды.
№217 от 01.10.2013 г. с ООО «Водоканал Кировского городского поселения» на водоотведение.
№5052 от 01.01.2011 г. с ОАО «ТГК-1» на теплоснабжение и поставку горячей воды.
10. Свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности обеспечен ООО «Континент» на сайте в сети Интернет по электронному адресу: www.kontinent.gorod47.ru.
При просмотре информации, размещённой на официальном сайте в сети Интернет, утверждённой Приказом министерства регионального развития РФ от 10.12.2012 № 535, предназначенном для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, по электронному адресу: www.reformagkh.ru установлено раскрытие информации ООО «Континент» не в полном объеме.
11. ООО «Континент» оказывает жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения, по ремонту квартир, ремонту инженерного оборудования, установки приборов учета и др. в соответствии с утвержденным прейскурантом.

В целом за период отопительного сезона 2013-2014 гг. не зафиксировано аварийных ситуаций, повлекших отключение жилого фонда, обслуживаемого ООО «Континент» на территории МО «Кировск», от тепло, электро и водоснабжения на сроки более норматива.

5. Выводы:

Содержание и эксплуатация жилищного фонда, предоставление коммунальных услуг населению МО «Кировск» обслуживаемого ООО «Континент» в основном соответствует действующим правилам и нормам.

6. Рекомендации: Администрации МО «Кировск», ООО «Континент»:

1. Разработать план мероприятий по устранению выявленных в ходе проверки нарушений и недостатков. Представить план в комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области до 18.07.2014 г.
2. Утвердить план-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях на 2014-2015 гг. администрацией МО «Кировск» до 18.07.2014 г.
3. Разработать и не довести до сведения собственников помещений в обслуживаемых многоквартирных домах предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в указанных многоквартирных домах с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий на 2014 г. до 18.07.2014 г.

Консультант
северо-восточного инспекционного отдела
инспекционного департамента
комитета государственного жилищного
надзора и контроля Ленинградской области



Трошкина Н.Г.