

СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

Рабочего совещания по вопросам прохождения отопительного периода на территории г. Лесосибирска.

25.07.2021 г.

г. Лесосибирск.

№ 03/22

Присутствовали:

Руководитель территориальным подразделением по северной группе районов Службы Шарашкина Е.В.

И.О. Заместитель Главы г. Лесосибирска – Воронин А.А.

Представители городского управления коммунального хозяйства администраций г. Лесосибирска,

Управляющие компании (представители): ООО УК "Ваш партнер+", ООО УК «Велена», ООО УК «Зеленая роща», ЖК "Новый вектор"

РСО - МУП «ЖКХ г. Лесосибирска»

Обсуждали вопросы.

1. Соблюдение проведения текущих ремонтов общедомового имущества многоквартирных домов, обзор поступивших обращений по данному вопросу.

Выступили:

Е.В. Шарашкина, обратила внимание на поступившие обращения от граждан о ненадлежащем содержании общедомового имущества многоквартирных домов в г. Лесосибирске. О необходимости оперативного устранения выявленных нарушений, выяснения причин в сложившейся ситуации, и составления актов о предоставлении услуги по содержанию и текущему ремонту с нарушением, либо предоставления таких услуг с перерывами, превышающими установленную Правилами № 354. Факт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва услуг по отражается в акте, составленном в порядке, предусмотренном разделом X Правил №354, с обязательным участие представителей управляющей компании и собственников дома

Необходимо отметить, что при проведении текущего ремонта, согласно п. 4 ч. 8 ст. 161.1. ЖК РФ контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляет председатель совета многоквартирного дома, который подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» утверждена форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно приложению к настоящему приказу.

Согласно утвержденной форме акта указанный акт составляется между собственниками помещений в многоквартирном доме и лицом, оказывающим работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Указанный акт составляется в подтверждение факта, что исполнителем предъявлены к приемке оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом собственники подтверждают объем и стоимость выполненных работ, а также то, что работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством, претензий по выполнению условий договора стороны друг к другу не имеют.

В свою очередь, согласно п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Вместе с тем, собственники жилых помещений многоквартирного дома выступают в данных правоотношениях в качестве заказчиков услуг по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества перед управляющей организацией, в связи с чем данные лица в случае явного несоответствия суммы денежных средств, потраченной управляющей организацией на осуществление названных работ их рыночной стоимости, вправе требовать возврата соответствующей суммы на лицевой счет многоквартирного дома как неосновательно приобретенной управляющей организацией в порядке, установленном п. 1 ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решили.

Управляющим компаниям организовать работу по созданию комфортных условий проживания путем соблюдения нормативно-правовых актов по содержанию многоквартирных домов.

Срок. Постоянно

2. Об организации работ по проведению общих собраний собственников многоквартирных домов для принятия решения по проведению работ по капитальному ремонту общедомового имущества многоквартирных домов в г. Лесосибирске.

Воронин А.А. сообщил:

Все собственники квартир многоквартирных домов, в которых в период с 2023 по 2025 годы будет проводиться капитальный ремонт, получили уведомления о проведении работ. В течение трех месяцев собственники жилых помещений должны на общем собрании решить, проводить запланированный вид капремонта либо заменить его на другой вид. Если в течение трех месяцев после получения уведомления собственники не проведут собрание и не уведомят о своем решении, у них в доме будет выполнен тот вид ремонта, который запланирован изначально и в указанный в уведомлении срок.

Чем раньше собственники проведут собрания и уведомят о своих решениях, тем быстрее можно начать процедуру электронных торгов по выбору подрядчика, не дожидаясь истечения трех месяцев. Это значит, тем раньше в их доме начнется ремонт. В план капитального ремонта многоквартирных домов на 2023–2025 годы включены 36 домов г. Лесосибирска. Через три месяца все пожелания собственников будут учтены, а программа скорректирована и по видам, и по количеству работ. Предложения о проведении капремонта размещены на обратной стороне квитанций на оплату электроэнергии, на сайте регионального оператора капитального ремонта, на сайтах муниципалитетов, а также на сайте министерства строительства края.

Шарашкина Е.В. напомнила представителям УК о важности определения вида работ по капремонту для каждого дома учитывая индивидуальные особенности и актуальное техническое состояние многоквартирных домов. И порекомендовала обратиться к представителям советов домов и активным собственникам, а так же подробно осветить данный вопрос в местных СМИ и социальных сетях.

Решили.

Управляющим компаниям активизировать работу по организации и проведению общих собраний собственников многоквартирных домов.

Срок до 15.09.2022

3. Вопрос по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов управляющими компаниями.

Выступили:

Шарашкина Е.В. напомнила, что Службой в рамках контрольные надзорных мероприятий по проверке исполнения управляющими компаниями обязанности по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, в соответствии с частью 1 статьи 49 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» объявлены предостережения.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 162](#) Жилищного Кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая

организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу [пункта 1.2 статьи 161](#) ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с [подпунктом д\(2\) пункта 11](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, [пунктом 26\(1\)](#) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок, относятся к работам по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежащих выполнению организациями, осуществляющими управление такими домами.

В связи с этим управляющим компаниям предписано - обеспечить надлежащее содержание площадок для сбора и хранения твердых коммунальных отходов (ТКО). Обеспечить устройство твердого основания (покрытия) для размещения контейнеров (бетонированную либо асфальтированную площадку), согласовать с органом местного самоуправления включение данной площадки в Реестр мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с п. 4 постановления Правительства РФ от 31.08.2018 № 1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра». Требования к устройству площадок для сбора и хранения ТКО регламентированы п 3.7.4. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений. Площадки для контейнеров на колесиках должны оборудоваться пандусом от проезжей части и ограждением (бордюром) высотой 7-10 см, исключающим возможность скатывания контейнеров в сторону), и являются обязательными.

При выявлении фактов несоблюдения указанных требований, к лицам, допустившим соответствующие нарушения, будут применены меры административного воздействия.

Решили.

Управляющим компаниям организовать работу по созданию комфортных условий проживания путем соблюдения нормативно-правовых актов по содержанию многоквартирных домов.

Срок. Постоянно

В прениях приняли участие:

Воронин А.А. и Журова М.С., отметил о необходимости оперативного взаимодействия представителей управляющей компании и администрации г. Лесосибирска.

Руководитель
территориального подразделения
по северной группе районов



Е.В. Шарашкина