

ПРОТОКОЛ
рабочего совещания об исполнении требований жилищного законодательства
организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами:
основные нарушения, выявленные Службой в рамках надзорной деятельности,
предлагаемые меры по их устранению

30.10.2019г.

г. Красноярск

Участники совещания:

Представители службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края:

Заместитель руководителя службы – *Бондаренко Людмила Алексеевна*;

Начальник отдела надзора за организациями, управляющими многоквартирными домами – *Останина Наталья Владимировна*;

Начальник отдела жилищного надзора и лицензионного контроля второй территориальной зоны – *Жидков Евгений Валерьевич*;

Начальник отдела жилищного надзора и лицензионного контроля первой территориальной зоны – *Панфилова Татьяна Николаевна*;

Начальник отдела капитального ремонта многоквартирных домов – *Яхонтова Екатерина Георгиевна*.

Исполнительный директор «Союза ПЖКХиЭ» Красноярского края – *Андреев Александр Иванович*.

Руководители управляющих организаций г. Красноярска и Центральной группы районов Красноярского края;

Представители ресурсоснабжающих организаций и региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами Красноярского края.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Анализ нарушений, связанных с раскрытием информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также нарушений в части взаимодействия указанных организаций с собственниками и пользователями жилых помещений многоквартирных домов.

ВЫСТУПИЛИ: Останина Н.В.

1.1. Останина Н.В. довела до сведения представителей управляющих организаций перечень основных нарушений, выявленных Службой, в части несвоевременного размещения необходимых сведений в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – Система), а именно:

- непредставление ответов или нарушение сроков предоставления ответов на обращения, направляемые потребителями посредством системы;
- неразмещение лицевых счетов по помещениям, в связи с чем, у собственника отсутствует возможность видеть начисления и т.д.;
- отсутствует привязка помещений к государственному кадастру недвижимости, в связи с чем, собственник помещения в МКД в своем личном кабинете не видит информацию о помещении, находящемся в собственности (отсутствует возможность передавать показания ИПУ, видеть информацию о платежах и т.д.);

- невыставление или нарушение сроков выставления платежных документов в Системе.

РЕШИЛИ:

В рамках профилактических мер Службой в адрес управляющих организаций, ресурсоснабжающих организаций и региональных операторов направлен отчет, сформированный Системой, в котором зафиксированы нарушения сроков и периодичности размещения информации в Системе.

В связи с чем, до окончания 2019 названным субъектом необходимо выполнить требования действующего законодательства в части размещения в Системе необходимых сведений. По итогам анализа исполнения указанных требований, Службой будет инициировано рабочее совещание.

В случае невыполнения названных требований Службой в отношении лиц, допустивших соответствующие нарушение, будут приняты меры административного реагирования в виде вынесения предписаний и возбуждения административных производств по ст. 13.19.2 КоАП РФ.

1.2. Останина Н.В. обратила внимание представителей управляющих организаций на необходимость соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), а именно:

- Требования п. 36 Правил № 416 в части соблюдения срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в МКД, которой составляет не более 10 рабочих дней со дня получения запроса.
- Требования ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, согласно которой, управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию обращения собственника, по инициативе которого созывается общее собрание собственников, управляющая организация обязана в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику такой реестр.

РЕШИЛИ:

При рассмотрении обращений и запросов граждан управляющим организациям необходимо соблюдать сроки, установленные разделом VIII Правила № 416. А исполнителям коммунальных услуг, при рассмотрении заявлений потребителей, руководствоваться пп. «к», «р» п. 31 Правил 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).

Также, управляющим организациям надлежит своевременно исполнять требования ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ в части предоставления инициаторам общих собраний реестра собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Кроме этого, Останина Н.В. сообщила о фактах отсутствия необходимой информации об управляющих организациях, осуществляющих управление многоквартирными домами (контакты, часы приема и т.д.).

РЕШИЛИ:

Управляющим организациям провести работу, направленную на размещение необходимой информации.

На вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации;

- адрес местонахождения управляющей организации;
- контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;
- режим работы управляющей организации.
- (в случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения)

На досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";
- контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;
- уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений.

1.4. Дополнительно Останиной Н.В. указано на необходимость получения руководителями управляющих организаций квалификационных аттестатов в связи с истечением срока действия ранее выданных. Ввиду чего, Останина Н.В. сообщила, что в ближайшее время на сайте Службы можно будет пройти пробное тестирование по вопросам, предлагаемым лицам, претендующим на получение квалификационного аттестата.

2. Анализ нарушений, выявленных Службой в рамках осуществления проверочных мероприятий по контролю за проведением капитального ремонта многоквартирных домов.

ВЫСТУПИЛИ: Яхонтова Е.Г.

Яхонтова Е.Г. довела до сведения управляющих организаций о распространенных фактах неподготовленности объектов жилищного фонда к проведению капитального ремонта. Наиболее типичными нарушениями являются:

При ремонте инженерных систем:

- наличие в подвальных помещениях незаконных сооружений;
- наличие мусора;
- затопления подвала канализацией;
- неисправность или отсутствие освещения в местах общего пользования.

При ремонте крыши:

- при верхней разводке систем отопления крепление трубопроводов к стропильной системе;
- отсутствие креплений слаботочных сетей и электрических кабелей (крепление за стропильную систему);
- наличие скрытой электропроводки под слоем утеплителя (способ прокладки не соответствует нормам и требованиям);
- наличие мусора.

Яхонтова Е.Г. указала, наличие обозначенных нарушения, выраженное в том числе, в бездействии управляющей организации, влечет невозможность проведения или завершения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

В случае подтверждения фактов наличия перечисленных нарушений, комиссией выносится решение о невозможности проведения работ по капитальному ремонту, и, как следствие, о переносе срока капитального ремонта на более поздний период путем внесения изменений в региональную программу.

РЕШИЛИ:

Управляющим организациям необходимо заблаговременно предпринимать меры для подготовки общего имущества многоквартирных домов для проведения капитального ремонта. В случае необходимости, инициировать проведение общих собраний собственников помещений МКД для установления источников финансирования указанных работ. Кроме этого, управляющим организациям надлежит своевременно организовать работу, направленную на ликвидации незаконных построек в подвальных помещениях, заключение договоров на дезинсекцию мест общего пользования, восстановление освещения.

В рамках организации названных работ особое внимание уделить приведению в надлежащее состояние чердачных перекрытий перед капитальным ремонтом крыши.

3. Результаты внеплановых проверочных мероприятий Службы в части оценки соблюдения управляющими организациями требований жилищного законодательства при содержании и эксплуатации жилищного фонда, расположенного на территории г. Красноярска, ЗАТО г. Железногорск, пос. Кедровый, а также анализ нарушений, выявленных Службой в рамках рассмотрения обращений граждан по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

ВЫСТУПИЛИ: Жидков Е.В., Панфилова Т.Н.

- Жидков Е.В. осветил наиболее распространенные нарушения, допускаемые исполнителями коммунальных услуг в части начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, в связи с чем, указал способы разращения спорных ситуаций.
- Исполнителем коммунальных услуг не производится перерасчет платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в отношении жилого помещения, в котором отсутствуют проживающие граждане, а собственником жилого помещения, представлены доказательства фактического проживания по иному адресу.
- При начислении платы за жилищно-коммунальные услуги применяется информация о площадях жилых и нежилых помещений не соответствующая сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимость. Начисление соответствующей платы должно производиться исходя из размера площади помещения, отраженного в Реестре.
- При осуществлении корректировки платы за коммунальную услугу по отоплению не учитываются площади и объем тепловой энергии, потребленные нежилыми помещениями многоквартирного дома.
- В ряде случаев, управляющие организации необоснованно учитывают объемы тепловой энергии, зафиксированные ОДПУ в неотапительный период (летние месяцы), а также расчетные тепловые потери, предусмотренные договором ресурсоснабжения.
- В случае начисления платы за коммунальные услуги, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса и (или) норматива потребления коммунальных услуг, при последующей передаче потребителем фактических показаний ИПУ исполнителем производится снятие ранее начисленной платы, и одновременное предъявление к оплате объемов, переданных потребителем.
- В рассматриваемом случае, предъявлению к оплате подлежит разница между объемами, определенными по показаниям ИПУ и объемами, предъявленными потребителю к оплате в предыдущих расчетных периодах, начисленных, исходя из

среднемесячного объема потребления коммунального ресурса и (или) норматива потребления коммунальных услуг.

- Исполнителем не соблюдается порядок приостановления предоставления коммунальной услуги в части определения размера задолженности по оплате коммунальной услуги, в отношении которой вводится режим ограничения (приостановления), а также в части надлежащего уведомления потребителя-должника о предстоящем отключении такой коммунальной услуги, способом подтверждающим факт и дату получения гражданином указанного уведомления.
- Управляющими организациями не соблюдается требование пп. «ж» п.31 Правил № 354 в части учета показаний ИПУ, переданных посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, через сеть Интернет, по телефону и др.
- По общему правилу исполнитель обязан учитывать показания, полученные не позднее 25-го числа расчетного месяца, при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.
- В ряде случаев, исполнители коммунальных услуг неправомерно устанавливают иные сроки для передачи показаний приборов учета.
- Управляющими организациями в установленный срок не заключаются договоры с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
- В нарушении требований п. 6 Правил № 354 (в редакции от 13.07.2019) управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирным домом, не предоставляют (предоставляют не в полном объеме) ресурсоснабжающим организациям, приступающим к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям, принявшим решение о переходе на прямые договоры, сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги.

3.1. Наряду с этим, Жидков Е.В. довел до сведения участников рабочего совещания перечень нарушений, выявленных в деятельности управляющих организации при содержании и эксплуатации жилищного фонда.

- Неисправности кровельного покрытия, примыканий кровельного покрытия к выступающим элементам, неисправность заполнений и конструкций слуховых окон;
- Неисправности и (или) отсутствие защитных решеток приемных воронок системы внутреннего водостока;
- Захламленность бытовым и (или) строительным мусором чердачных помещений, плоских крыш;
- Неисправности, разрушение защитных зонтов оголовков вентиляционных шахт на плоских крышах;
- Разрушения защитного слоя, краев железобетонных плит лотковых крыш.
- Захламленность бытовым и (или) строительным мусором подвальных помещений, наличие несанкционированных хозяйственных построек (кладовых);
- Неисправности, в некоторых случаях, отсутствие отмостки (подтопление подвальных помещений атмосферными осадками);
- Продухи в подвальном помещении, или закрыты защитными металлическими конструкциями, площадь вентиляционных отверстий в указанных заполнениях не соответствует нормативным требованиям, местами продухи закрыты полностью, или продухи открыты, при этом на них не установлена сетка, защищающая от проникновения грызунов.
- Неисправность, отслоение штукатурно-окрасочного слоя в подъездах, неисправность остекления, заполнений оконных проемов;
- Неисправности мусороприемных клапанов, негерметичность стволов мусоропроводов;
- Неисправность, в некоторых случаях отсутствие, остекления заполнений оконных проемов;

- Неплотный притвор тамбурных дверей, неисправности, отсутствие самозакрывающихся устройств тамбурных дверей;
 - Захламленность бытовым и (или) строительным мусором этажных, межэтажных площадок.
 - Неисправность, частичное отсутствие теплоизоляции трубопроводов систем отопления, горячего водоснабжения в подвальных помещениях;
 - Неисправность, частичное отсутствие теплоизоляции трубопроводов систем отопления в чердачных помещениях;
 - Отсутствие экранов на конвекторах, установленных на лестничных площадках;
 - Негерметичность трубопроводов, неисправности соединений трубопроводов, оборудования трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения;
 - Неисправности светильников, отсутствие плафонов в подъездах, в тамбурах, перед входами в подъезды, в подвальных помещениях;
 - Не закрыты двери слаботочных шкафов, этажных электрических щитов в подъездах;
 - Отсутствие общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
- Кроме этого, Жидков Е.В. констатировал выявление фактов неисправности козырьков над входами, крылец перед входами в подъезды, невыполнение периодичности обрезки деревьев на придомовых территориях, неисправность дорожного покрытия на придомовых территориях.

3.3. Дополнительно, Панфилова Т.Н. перечислила основные мероприятия необходимые для осуществления надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома:

- Своевременное составление акты по результатам весеннего и осеннего осмотров с привлечением совета дома и собственников помещений многоквартирных домов. На основании указанных актов формировать план работ, направленных на надлежащее содержание общего имущества. В случае необходимости, инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с целью определения источника финансирования проведения необходимых работ. Осуществлять контроль за качеством и сроками проведения текущего ремонта.
- Особое уделять внимание содержанию системы вентиляции, лифтового, газового, противодымного противопожарного оборудования, своевременно заключать договоры обслуживания с соответствующими подрядными организациями.

РЕШИЛИ:

Управляющим и ресурсоснабжающим компаниям, региональным операторам организовать мероприятия направленные на устранение вышеперечисленных нарушений, а также руководствоваться обозначенными рекомендациями в рамках текущей деятельности.

Заместитель руководителя службы



Л.А. Бондаренко