

## ПРОТОКОЛ

совещания при администрации города Благовещенска с управляющими организациями

16 марта 2023 г.

### **Повестка:**

1. Проблемные вопросы по прохождению текущего отопительного периода и подготовке МКД к отопительному периоду 2023-2024 годов;
2. Обобщение результатов контрольных мероприятий за 2022 год. Формы профилактических мероприятий ОМЖК в 2023 году.
3. Обязанности УК по содержанию придомовых территорий и фасадов МКД, организация контроля за исполнением мероприятий.
4. Организация проведения весенних осмотров в части подготовки МКД к отопительному периоду 2023-2024 годов.
5. Включение МКД в краткосрочный план мероприятий по реализации программы капитального ремонта.
6. Вопрос о принятии мер по ограничению доступа пернатых (птиц) в чердачные помещения МКД.

На совещании присутствовали:

заместитель начальника управления ЖКХ города Благовещенска Паршин Д.А., начальник отдела МЖК Зайцева Е.А., начальник жилищного отдела Полякова Г.В., начальник отдела по озеленению Куловеров В.В., заместитель начальника отдела МЖК Рябец А.А., главный специалист отдела МЖК Козлова О.Ю., начальник тепловых сетей АТС Баранов М.В., руководители (представители) управляющих организаций.

### **По первому вопросу выступили: Баранов М.В.**

В текущем отопительном периоде возникло много проблем с отсутствием перепада давления на вводе в МКД. Чтобы исключить возникновение вышеуказанных проблем в предстоящем отопительном периоде 2023-2024 при подготовке магистральных тепловых сетей будут проводиться все необходимые мероприятия. В МКД, в которых в 2022 году проведен капитальный ремонт инженерного оборудования, выявлено множество недочетов. Это из-за того, что проект реконструкции теплового узла на стадии разработки не проходит согласование с ЕТО.

При подготовке МКД к предстоящему отопительному периоду будут предъявлены обязательные требования по прочистке межтрубного пространства скоростного водонагревателя и установка электроавтоматики.

**По второму, третьему и четвертому вопросу выступили: Зайцева Е.А., Рябец А.А.** По состоянию на 16.03.2023 на территории города Благовещенска осуществляют свою деятельность 50 управляющих организации. По сравнению с предыдущим периодом их было 53.

В рамках действующего Постановления Правительства РФ от 24.03.2022 № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля", установившего запрет на проведение в 2022 и в 2023 годах плановых контрольных мероприятий, орган муниципального контроля направляет свои усилия в первую очередь на профилактику правонарушений и проведение контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируруемыми лицами.

Информация о деятельности контрольного органа, в том числе программа профилактики размещена на официальном сайте администрации города Благовещенска.

К формам профилактических мероприятий относятся Консультирование граждан и юридических лиц и Информирование, Профилактический визит и внесение Предостережений.

Консультирование Прием осуществляется по четвергам (Б.Хмельницкого, 8 каб. №№ 2,6) с 14.00 до 18.00 час., в связи с чем, вы можете использовать данную возможность с собственниками и направлять уполномоченных представителей для получения дополнительных разъяснения по жилищным вопросам. За 2022 год проведено 161 консультирование граждан и юр лиц.

Информирование осуществляется посредством проведения различных мероприятий, в том числе совещаний, Круглых столов и реализации Программы Школа грамотного потребителя.

В связи с чем, прошу обратить внимание на слайд, в котором отражены место, время и тема очередных занятий данной школы. При работе Школы рассматриваются все проблемные вопросы управления домами, работы с ООО Полигоном, выполнения капитального ремонта и т.п.

Для проведения в отношении вашей организации Профилактического визита вы имеете право обратиться в контрольный орган и к вам в организацию инспектор подъедет, разъяснит и ответит на все возникшие вопросы. Так же инспектор может к вам приехать самостоятельно, заблаговременно уведомив Вас о дате и времени прибытия. От профилактического визита вы имеете право в любой момент отказаться.

Вместе с тем, в рамках контрольной деятельности в период с января по декабрь 2022 года проведено 1228 контрольных мероприятий, 47 рабочих совещаний, 4 совещания с руководителями в форме Круглого стола. Принято участие в 8 – ми заседаниях Школ грамотного потребителя.

Основными нарушениями по-прежнему являются: некачественное (ненадлежащее) исполнение обязательств по договору управления: ненадлежащее содержание домов: невыполнение (неполное выполнение) мероприятий по энергосбережению, безучастность к сохранению общего имущества дома, не проведение весенних и осенних осмотров, отсутствие менеджмента в УК, отсутствие контроля со стороны руководителей за деятельностью ваших менеджеров (мастеров), отсутствие работы с собственниками, и, как следствие, отсутствие плановости в работе. Все, что делает УК, должно быть доступно для граждан.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 03.02.2022) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в



многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения...

П. 13 Весенний осмотр проводится после окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

П. 14 Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

**По пятому вопросу выступила:** Полякова Г.В.

В целях формирования краткосрочных планов региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014-2055 годах», на основании постановления Правительства Амурской области от 23.01.2014 № 22 «Об утверждении порядка определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, и применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в таких домах» используется бальная система. При расчете итогового балла учитывается, в том числе, процент износа конструктивных элементов здания и год ввода дома в эксплуатацию.

В соответствии с законом Амурской области от 08.07.2017 № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области», данные показатели обязаны предоставлять управляющие организации ежегодно при направлении информации о техническом состоянии домов.

При этом управляющими организациями предоставляется не актуальная информация о размере износа здания, который отражен в технических паспортах МКД, содержащих сведения на дату его составления, (это 1990-2000 годы), соответственно по состоянию на сегодняшний день является не корректным.

При рассмотрении обращений собственников многоквартирных домов по вопросам не включения домов в краткосрочные планы Программы, а также в результате проведенного анализа полученной информации о техническом состоянии домов, включенных в Программу капитального ремонта, выявлено, что процент износа конструктивных элементов указанный в технической документации не соответствует фактическому показателю.

Комиссией по установлению необходимости проведения капитального ремонта, действующей на территории муниципального образования, принимается соответствующее решение по каждому дому, и оно учитывается, но при формировании краткосрочных планов капитального ремонта в приоритете находится показатель процента износа здания.

Вследствие чего, дома требующие капитального ремонта в более ранние сроки, при расчете баллов, не попадают в краткосрочные планы Программы.

В целях актуализации технических характеристик многоквартирных домов, а, следовательно, актуализации краткосрочных планов Программы и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, необходимо провести работу по внесению изменений в техническую документацию. Определение показателей по МКД возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации (БТИ), услуги которых предоставляются на платной основе.

При этом необходимо учитывать, что изготовление нового технического паспорта не обязательно, достаточно оформить справку об уточнении основных характеристик объекта (общая площадь здания и физический износ), соответственно и стоимость данных услуг меньше.

Обращаем Ваше внимание на то, что в первоочередном порядке уточнения процента износа требуют дома, по которым Комиссией установлена необходимость проведения капитального ремонта на сегодняшний день.

Прошу учесть опыт управляющих организаций ООО «Жил-Комфорт», ООО «Амурская управляющая компания», ООО «Единство» и ООО «Управ-Дом», которые уже актуализировали показатели технического состояния ряда многоквартирных домов и орган местного самоуправления, в свою очередь, направил справки по этим домам в министерство ЖКХ Амурской области. При корректировке краткосрочных планов Программы капитального ремонта эти сведения будут учтены и пересмотрена очередность проведения капитального ремонта.

**По шестому вопросу выступил:** Куловеров В.В.

Рассмотрен вопрос выполнения управляющими компаниями мероприятий по ликвидации доступа пернатых в чердачные помещения многоквартирных домов.




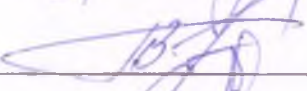

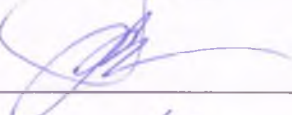

**Решили:**

1. Отделу устойчивости тепло-, водо-, электроснабжения УЖКХ г. Благовещенска при разработке проекта Постановления администрации города Благовещенска «О подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства города Благовещенска к отопительному периоду 2023-2024 годов», внести в Приложение (Акт готовности теплового пункта к эксплуатации в отопительном периоде 2023-2024 годов), пункт: прочистка межтрубного пространства.
2. Жилищному отделу УЖКХ г. Благовещенска направить в Некоммерческую организацию фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области письмо, о необходимости согласования проекта и технической документации капитального ремонта теплового оборудования МКД с УК и ЕТО, в рамках выполнения капитального ремонта инженерных коммуникаций.
3. УК в период формирования графиков подготовки МКД к отопительному периоду разработать дорожную карту (указать адрес и период проведения капитального ремонта инженерного оборудования) по установке электроавтоматики в ТУ МКД и направить в АО «ДГК».
4. УК в целях своевременного проведения капитального ремонта в



- многоквартирных домах, находящихся на управлении, рекомендуем информировать собственников о необходимости актуализации данных технической документации и провести актуализацию технической документации, после чего, для оперативного решения вопросов по капитальному ремонту, информацию необходимо направить в управление ЖКХ города Благовещенска (Б.Хмельницкого, 8, каб. №№ 3 и 4).
5. Отделу по озеленению УЖКХ г. Благовещенска направить в адрес управляющей компании, МКД которой, расположены в 42 квартале города, обращения в части выполнения мероприятий по недопущению попадания птиц в чердачное помещение МКД.

Подписи:

	Паршин Д.А.
	Баранов М.В.
	Зайцева Е.А.
	Полякова Г.В.
	Куловеров В.В.
	Рябец А.А.
	Козлова О.Ю.

Заместитель начальника отдела МЖК  
Рябец Алена Александровна  
66-18-75

