



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
(МИНСТРОЙ ХАКАСИИ)

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯЗЫ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫҢ
ПЎДІРІГ ПАЗА ЧУРТ-КОММУНАЛЬНАЙ
ХОНИИНИҢ МИНИСТЕРСТВОЗЫ

ул. Щетинкина, 18, а/я 93, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017
тел./факс (3902) 22-75-26
e-mail: minstroy@r-19.ru

29.05.2019 № 090-5186-7P

На №400/1 от 16.04.2019 (090-3995)

На №410/1 от 22.04.2019 (090-4185)

Председателю Правления
Региональной общественной
организации «Центр развития
общественного контроля и защиты
права Республики Хакасия»

А.А. Федчишину

ул. Базарная, д. 16 срт. «Б»,
г. Черногорск, Республика Хакасия,
655162

info@crok19.ru

О рассмотрении обращения

Уважаемый Андрей Андреевич!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия рассмотрело коллективное обращение жителей многоквартирного дома № 52 по пр. Дружбы Народов в г. Абакане. Копия ответа, направленного заявителю, прилагается.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности
заместителя министра

Т.Н. Русинов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
(МИНСТРОЙ ХАКАСИИ)

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯЗЫ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫҢ
ПҮДҮРІГ ПАЗА ЧУРТ-КОММУНАЛЬНОЙ
ХОНИИНИҢ МИНИСТЕРСТВОЗЫ

ул. Щетинкина, 18, а/я 93, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017
тел./факс (3902) 22-75-26
e-mail: minstroy@r-19.ru

29.05.2019 № 090-090-Р-1398

На №090-Р-1398 от 16.04.2019

На №090-Р-1477 от 22.04.2019

На №090-Р-1641 от 26.04.2019

Рамазановой В.А.

(для объявления остальным жителям)

пр. Дружбы Народов, д. 52, кв. 321,
г. Абакан, Республика Хакасия,
655016

О результатах проверки

Уважаемая Валентина Алимовна!

В дополнение к ранее представленной в Ваш адрес информации Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия сообщает.

Минстроем Хакасии в отношении управляющей организации ООО «Гарант» 28.05.2019 проведена внеплановая (выездная) проверка по лицензионному контролю, по адресу: г. Абакан, пр. Дружбы Народов, дом № 52.

В результате проверки были выявлены нарушения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

По результатам проверки управляющей организации ООО «Гарант» выдано предписание на устранение выявленных нарушений, а именно:

- организовать проведение влажной уборки лестничных площадок и маршей с 1-го по 10-й этажи подъезда № 8 (аварийный выход);
- принять меры по предотвращению замачивания несущих конструктивных элементов многоквартирного дома (колонн, ростверка), расположенных в подземном этаже и (или) техническом этаже, а также замачивания грунта основания многоквартирного дома в районе подъездов №№ 8, 9, 10;
- провести текущий ремонт, заделать аналогичным материалом трещину в бетонной отмостке в районе подъезда № 10 (по торцевой оси дома). Провести текущий ремонт, установить бетонную отмостку в районе подъездов №№ 8, 9, 10 со стороны проезда Северный;
- с привлечением ресурсоснабжающей организации осуществить проверку готовности коллективного (общедомового) узла учета тепловой энергии и теплоносителя к эксплуатации, о чем составить акт периодической проверки узла

учета тепловой энергии и теплоносителя. Ввести в эксплуатацию коллективный (общедомовой) узел учета тепловой энергии и теплоносителя.

Выданное Минстроем Хакасии предписание находится на контроле. В случае неисполнения предписания, в отношении управляющей организации ООО «Гарант» будут приняты меры административного воздействия, предусмотренные частью 24 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В рамках рассмотрения Вашего обращения ООО «Гарант» предоставлено письмо, с пояснениями и приложением копий подтверждающих документов.

По информации о том, что в результате недостроенной части у которой отсутствует отмостка, через грунт в подземную парковку попадает вода, а также о том, что подвальное помещение (подземная парковка) многоквартирного дома содержится ненадлежащим образом, наличие плесени и сырости в подвальном помещении, наличие воды в подвальном помещении из-за отсутствия отмостки, сообщается, что подземная парковка, расположенная под подвальными помещениями многоквартирного дома № 52 по пр. Дружбы Народов в г. Абакане является долевой собственностью участников строительства, в составе строительства вышеуказанного многоквартирного дома, в период с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до настоящего времени не достроена и не введена в эксплуатацию. Вода в гаражах образуется в результате наличия грунтовых вод, а также протекания дождевых вод в результате отсутствующей/установленной с нарушениями гидроизоляции потолка гаражей.

По информации о ненадлежащем состоянии трубопроводов наружного (организованного) водостока по оси, ориентированной на Запад, и со стороны Северного проезда сообщается, что в результате недостроенной части нежилых помещений водосток, ориентированный на Запад, находится на уровне второго этажа, водостоки вдоль стены дома со стороны Северного проезда находятся в надлежащем состоянии.

В подтверждение предоставлены фотоснимки фасада дома.

По информации о том, что по оси, ориентированной на Северо-Восточную сторону дома, существует контруклон в асфальтированном кармане, в результате чего происходит скапливание талой и дождевой воды, сообщается, что асфальтированный карман с торца 10-го подъезда, расположенный в Северо-Западной части, в результате контруклона в котором накапливается вода, расположен не на земельном участке многоквартирного дома № 52 по пр. Дружбы Народов в г. Абакане.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества

включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно сведениям, размещенным в публичной кадастровой карте Росреестра России, на плане территории по адресу: г. Абакан, пр. Дружбы Народов, дом № 52, границы кадастрового деления земельного участка многоквартирного дома по торцевой оси подъезда № 10 составляют до 3-х м.п.

В связи с этим асфальтированный карман с торца 10-го подъезда не входит в состав земельного участка многоквартирного дома № 52 по пр. Дружбы Народов.

Управляющая организация ООО «Гарант» не несет ответственность за содержание данной территории.

По информации о том, что за прошедший период 4-х лет детская площадка не благоустроена, сообщается, что детская площадка находится в надлежащем состоянии, обустроена в 2015 году с момента начала выбора ООО «Гарант» в качестве управляющей организации данного многоквартирного дома по решению общего собрания собственников, в последующем решений собственников об обустройстве детской площадки не принималось, в том числе участия в муниципальной программе «Формирование современной городской среды».

По результатам обследования детской площадки в акте проверки от 28.05.2019 зафиксировано, что жителями многоквартирного дома заявлено требование о демонтаже МАФ (шара, качели и горки).

В связи с этим, актом проверки до ООО «Гарант» доведена информация о демонтаже МАФ, расположенной в районе надземной части (въезд) встроенной подземной автостоянки.

По информации о том, что на площадке для парковки автомобилей не уложено асфальтовое покрытие, сообщается, что площадка для парковки автомобилей во дворе дома полностью асфальтирована, приведенный довод об отсутствии асфальтового покрытия на дворовой территории, где собственники массово паркуют автомобили, не является парковкой для данного участка, и решения собственниками о его асфальтировании и обустройстве не принималось.

По информации о том, что не завершены работы по фасаду дома, сообщается, что решения собственников о работах по фасаду дома не принималось, нежилая часть (фасад нежилых помещений) в виду того, что дом введен в эксплуатацию со 2-го этажа не достроена (находится в недостроенном виде часть нежилых помещений).

Собственники нежилых помещений не принимают участия в работах по обустройству принадлежащих им нежилых помещений, в том числе по фасаду нежилых помещений и в части обустройства прилегающей территории.

По информации об отказе в предоставлении доступа в подвальное помещение (подземную парковку), а также о том, что жители не располагали информацией о состоянии подвального помещения, требуют обеспечить свободный доступ собственникам помещений в подвальное помещение, для того чтобы располагать информацией о состоянии подземной парковки, сообщается, что подземная парковка (гаражи) являются личным долевым имуществом участников ее строительства, свободный доступ неограниченного круга лиц, собственников, не являющихся собственниками гаражей, нарушает права собственности участников долевого строительства подземных гаражей, в результате чего свободный доступ третьих лиц ограничен.

Также сообщается, что обращений о предоставлении доступа в подземную парковку в адрес управляющей организации не поступало.

По информации об отказе управляющей организации в предоставлении технического паспорта многоквартирного дома сообщается, что запрос о предоставлении технического паспорта на многоквартирный дом поступил один раз в обращении от 15.04.2019.

Ввиду ввода в эксплуатацию только жилой части многоквартирного дома со 2-го этажа, экспликация поэтажного плана подвального помещения, включающая подземную парковку отсутствует.

В силу пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», указанные документы, не относятся к документам, подлежащие раскрытию и предоставлению.

Собственник вправе обратиться в управляющую организацию лично для ознакомления с данными документами.

По информации об отказе в предоставлении писем и обращений в орган местного самоуправления об устранении и (или) принятия мер к устранению по недостроенной части многоквартирного дома (магазины, фасад со стороны пр. Дружбы Народов и со стороны Северного проезда, а также подземной парковки), сообщается, что обращения в орган местного самоуправления о принятии мер по устранению недостроенной нежилой части жилого дома и подземных гаражей отсутствуют.

По информации о том, что без уведомления собственников помещений многоквартирного дома управляющей организацией проведена замена общедомового прибора учета тепловой энергии, комплект которого в результате не был принят к коммерческому расчету ресурсоснабжающей организацией, а также о том, что жители не располагали данной информацией, сообщается, что ввиду ужесточившихся требований ресурсоснабжающей организации к комплектности общедомового прибора учета по отоплению, акт принятия к коммерческому учету ОДПУ со стороны ресурсоснабжающей организации не подписан, однако показания данного ОДПУ принимаются к расчету, и расчет коммунальной услуги происходит по показаниям данного прибора учета.

Согласно пунктам 3.34, 3.35 «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр), в ходе проведения проверки 28.05.2019 был обследован подземный этаж и (или) технический этаж со встроенными помещениями для автостоянки.

В районе подъезда № 4 смонтирован (установлен) общедомовой узел учета тепловой энергии и теплоносителя, состоящий из:

- тепловычислителя марки 7КТ Абакан, заводской № 5768;
- преобразователя расхода ПРЭМ, заводской № 489277;
- преобразователя расхода ПРЭМ, заводской № 473279;
- двух термометров контактных ТСПА, заводской № 60049 Г/Х.

В распоряжении Минстроя Хакасии имеется акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии у потребителя от 07.10.2016.

Состав оборудования общедомового узла учета соответствует (совпадает) на период 2016 года и 2019 года. Однако имеется техническая ошибка по одному

преобразователю расхода ПРЭМ. Так в акте от 07.10.2016 указан ПРЭМ с заводским № 489207, на момент проверки 28.05.2019 установлен ПРЭМ с заводским № 489277.

По информации о том, что с 2015 года жители дома не были приглашены для фиксации и (или) снятия показаний с общедомовых приборов учета, сообщается, что в соответствии с подпунктом е) пункта 31 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», исполнитель обязан при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

Таким образом, приглашение жителей дома для фиксации показаний общедомовых приборов учета не требуется и не относится к обязанности исполнителя коммунальной услуги.

Собственник имеет право обратиться в управляющую организацию с требованием об ознакомлении со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

По информации о ненадлежащем состоянии общего имущества подъездов № 8 и № 9, а также ненадлежащей уборке подъездов, сообщается, что ремонт подъезда № 9 проведен в 2018 году, ремонт подъезда № 8 проводится с марта 2019 года, уборка подъездов производится.

В подтверждение предоставлены акты (от 04.06.2018 и 10.07.2018) о проведении ремонта подъезда № 9, акты (от 18.03.2019, 25.03.2019, 02.04.2019, 14.04.2019, 19.04.2019 и 28.04.2019) о проведении ремонта подъезда № 8, наряды на уборку лестничных клеток подъездов № 8 и № 9 от 30.01.2019, 28.02.2019, 30.03.2019 и 30.04.2019.

Также на контроле Минстроя Хакасии имеется действующее предостережение от 22.03.2019, выданное в адрес ООО «Гарант» о проведении текущего ремонта подъезда № 8.

По информации о наличии протечек в чердачном помещении, вследствие ненадлежащего состояния кровельного покрытия, над квартирами № 247 и № 258, сообщается, что заявки о протечки кровли над помещениями данных квартир не поступали, в результате ревизии кровли протечки отсутствуют.

В ходе проведения проверки 28.05.2019, проведено обследование помещений квартир № 247 и № 258, в результате наличия следов от протечек, из-за неисправности кровельного покрытия и (или) покрытия устроенных балконов установлено не было.

Актом проверки от 28.05.2019 до ООО «Гарант» доведена информация о том, что необходимо в период выпадения осадков провести обследование балкона квартиры № 258 на предмет наличия/отсутствия протечек, и в случае выявления нарушений – проведение текущего ремонта.

По информации о том, что в жилых помещениях 2-го этажа, расположенных над нежилыми помещениями, не обеспечены благоприятные условия для проживания (низкий температурный режим), сообщаем, что на данный период времени проверить данную информацию не представляется возможным.

Жители квартир 2-го этажи имеют право обратиться в адрес Минстроя Хакасии в зимний период.

По информации о непринятии мер со стороны организации застройщика сообщаем.

В соответствии с постановлением Правительства Республики Хакасия от 15.11.2013 № 626 «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Республики Хакасия» (далее - Порядок), и постановлением Правительства Республики Хакасия от 30.12.2014 № 722 «Об утверждении Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия», Минстрой Хакасии в сфере жилищных отношений осуществляет региональный государственный жилищный надзор, лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами и лицензионный контроль на территории Республики Хакасия.

В соответствии с частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении строительных организаций.

Полномочия Минстроя Хакасии в области государственного строительного надзора, в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации не распространяются на введенные в эксплуатацию объекты капитального строительства.

Кроме того, разъясняем, что в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей строительной организации, Вы в силу статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, имеете право на обращение в суд с соответствующим заявлением.

По информации о непредоставлении списка собственников и арендаторов нежилых помещений, установлении владельцев магазинов, непредоставлении отчетов актов и смет на выполненные работы по утвержденной форме, непредоставлении информации о легитимности и законных оснований управления многоквартирным домом, непредоставлении информации об общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, об отказе принимать от потребителей подъездов № 6 и № 7 показания индивидуальных приборов учета тепловой энергии, о проведении перерасчета размера платы по причине неработоспособного состояния лифтов в подъездах № 6 и № 7, о проведении перерасчета размера платы за коммунальные услуги сообщаем, что Минстроем Хакасии проводится проверка.

Информация о результатах будет сообщена Вам дополнительно.

Исполняющий обязанности
заместителя министра



Т.Н. Русинов