13.03.2012 в 13-00

Дом Правительства, зал 318

ДОКЛАД

Руководителя Республиканской службы

государственной жилищной инспекции на итоговой коллегии Министерства строительства и модернизации ЖКК РБ «О качестве оказания жилищных и коммунальных услуг населению на территории Республики Бурятия в 2013 году»

***Уважаемые участники коллегии!***

В 2013 году в Республиканскую службу государственной жилищной инспекции поступило 1867 обращений граждан, что на 75% больше чем в прошлом году. Такая тенденция свидетельствует о сохранении не решённых проблем в жилищной и коммунальной сферах республики.

К таким проблемам РС ГЖИ относит:

1. Наличие не урегулированных договорных отношений между потребителем – исполнителем - ресурсоснабжающей организацией. В договорах управления и ресурсоснабжения присутствуют нарушения жилищного законодательства, такие как:

а) Отсутствие обязательных функций по предоставлению коммунальных услуг или при её наличии отсутствует заключённый договор энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией. При этом, перерасчёт за не оказанные услуги управления не производится, а главное - не позволяет потребителю влиять на повышение качества оказания услуг через механизм изменения размера платы за услуги предоставляемые ненадлежащего качества (ст.162 Жилищного кодекса РФ, 354-Правила).

б) Отсутствуют требуемые показатели качества в точках присоединения многоквартирных домов к наружным тепловым сетям (п.24 постановления Правительства РФ №808 от 08.08.2012).

в) Отдельные договоры содержат условия, где бремя по уплате административных штрафов вменяется собственникам помещений в многоквартирном доме отдельной строкой в квитанциях на оплату.

г) Договора содержат условия безусловного роста тарифа в зависимости от роста потребительских цен, хотя право повышения тарифа закреплено за собственниками и органами местного самоуправления через проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации и прочие.

1. Высокая плата граждан за общедомовые нужды – ОДН. Данный вопрос фигурирует в каждом втором обращении. Платёжные документы не раскрывают в полном объёме потребителям коммунальных услуг информацию, предусмотренную 454 - федеральным постановлением. Документы предоставляются с нарушением сроков либо не предоставляются совсем.
2. Отсутствие общедомовых и индивидуальных приборов учёта. Наличие приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов позволяет привлекать средства федерального бюджета для капитального ремонта жилищного фонда и переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, а также является основным мероприятием по снижению платы за общедомовые нужды, (Имеются примеры снижения ОДН по электроэнергии в 10 и более раз, по тепловой энергии до 30% от норматива).
3. Не соблюдение органами местного самоуправления Порядка рассмотрения обращений потребителей по вопросам надёжности теплоснабжения, утверждённого постановлением Правительства РФ №808. Это, когда муниципальные диспетчерские в круглосуточном режиме осуществляют приём обращений граждан на качество теплоснабжения и организуют оперативное устранение выявленных нарушений.
4. Отсутствуют Советы многоквартирного дома, без которого не обходится большинство процессов, предусмотренных жилищным законодательством. Данный факт свидетельствует о не достаточном взаимодействии органов местного самоуправления и граждан, проживающих в многоквартирных домах.
5. Не в каждом поселении создан муниципальный жилищный контроль. Так, из 274 поселений соглашения о взаимодействии с РС ГЖИ заключили 31 поселение. Из тех поселений, кто выполнили требование Закона Республики Бурятия «О муниципальном жилищном контроле», хотелось бы отметить и поблагодарить Северобайкальский, Муйский, Кяхтинский районы, города Северобайкальск и Улан-Удэ.

Основной задачей на 2014 год остаётся взаимодействие РС ГЖИ с органами местного самоуправления в организации работы с обращениями граждан по вопросам расчёта платы за жилищные и коммунальные услуги.

За 2011 год обследовано 6,4 млн.кв. м жилищного фонда республики. При этом выявлено 3117 нарушений, в том числе 2774 – нарушения правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда, 31 – правил пользования жилыми помещениями, 312 нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами. По выявленным нарушениям, управляющим и обслуживающим организациям, собственникам и иным организациям выдано 803 исполнительных документов. Рассмотрено 79 административных дел, предъявлено штрафных санкций на сумму 411 тыс. рублей. Из выявленных 3117 нарушений жилищного законодательства устранено 3005 нарушений или 96,4%.

В рамках контроля за ходом подготовки жилых домов к работе в зимних условиях 2010-2011 г.г., проведены совместные с районными Прокуратурами республики внеплановые проверки в 5 муниципальных образованиях.

По контролю за обеспечением безопасности проживания населения в ветхом и аварийном жилищном фонде оказана помощь муниципальным образованиям в обследовании технического состояния 15 жилых домов с направлением актов обследований в Межведомственные комиссии для принятия решений.

Принято участие в комиссиях по приёмке 17 многоквартирных домов, законченных капитальным ремонтом, в рамках Федерального закона «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» №185.

Ежегодно число поступающих обращений граждан и органов прокуратуры увеличивается в 1,5 раза (2008г. - 297, 2009г. – 446, 2010г. – 621, 2011г. - 712). Регулярно производится личный приём граждан. Каждое обращение рассматривается комиссионно с выездом на место с привлечением заинтересованных лиц.

В отчётном периоде в целях информирования населения в газете «Бурятия» освещены итоги работы госжилинспекции, порядок обращения граждан в Службу, вопросы участия собственников в капитальном ремонте многоквартирного дома, а также комментарии по содержанию жилищного фонда в газете «Пятница плюс» и благоустройству жилых помещений многоквартирного неблагоустроенного дома.

Вместе с тем, остаются до конца не разрешёнными волнующие граждан – потребителей жилищных и коммунальных услуг следующие вопросы:

1. **Предоставление жилищных и коммунальных услуг.** Вопрос перерасчётаплаты за предоставление некачественных услуг потребителю остаётся не урегулированным. Большинство договоров управления не имеют расценок по каждому виду работ и услуг. Единая форма акта установления факта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества отсутствует.
2. **Капитальный ремонт жилищного фонда.** В Службу продолжают поступать жалобы от жителей домов, в которых проведены работы по капитальному ремонту. Качество проводимых работ на отдельных домах остаётся низким, применяемые технические решения не учитывают требований Правил предоставления коммунальных услуг. Это связано со слабой работой муниципальных приёмочных комиссий.
3. **Самовольная перепланировка.** Данный вопрос, связан с безопасностью проживания в многоквартирных домах. Поручения, изложенные в протоколе совещания с главами Администраций муниципальных образований от 15 февраля 2011 года, муниципалитетами не разъяснены управляющим организациям.
4. **Подготовка к зиме.** Заканчивающийся отопительный сезон выявил слабые места в состоянии многоквартирных домов. Согласно правилам содержания жилых домов план - графики подготовки жилищного фонда к зиме утверждаемые органами местного самоуправления должны формироваться на основе весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период. Поэтому необходимо уже сейчас приступить к оформлению паспортов готовности дома к эксплуатации в зимних условиях, начав с заполнения раздела «Результаты эксплуатации объекта в зимних условиях в текущем отопительном сезоне».
5. **Договорные отношения по жилищным и коммунальным услугам.** Муниципалитетам, как собственникам муниципального жилищного фонда необходимо организовать работу по оформлению договоров в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса, постановления Правительства РФ от 14.02.2012г. №124 и типовых договоров, утверждённых приказом Министерства строительства от 25.01.2012г. №037-000005.
6. **Благоустройство территорий**

Настало время подготовки к сезонной эксплуатации придомовых территорий и кровель многоквартирных домов, в связи, с чем необходимо отметить, что не всегда при сдаче в эксплуатацию многоквартирных домов, а также на многих существующих МКД как правило, не решается вопрос вертикальной планировки придомовых территорий последствиями которых являются затопленные подвалы и подъезды, в том числе вымывание оснований фундаментов. Также, из-за неисправности систем наружного организованного водостока страдают фасады жилых зданий (разрушение отделки и кирпичной кладки ограждающих конструкций). В связи с чем, ответственным лицам необходимо принять меры по приведению кровель и территорий домовладений в соответствие нормативным требованиям.

В рамках взаимодействия прошу представителей Администраций муниципальных районов довести товариществам собственников жилья информацию о несоблюдении ими обязанности направления учредительных документов в РС ГЖИ для проверки, соответствующее письмо в районы направлено.

В заключении желаю безаварийно завершить отопительный сезон, и подготовится к очередному сезону так, чтобы количество жалоб населения на качество предоставления жилищных и коммунальных услуг шло на спад.