**Информация о подготовке жилого фонда города Благовещенска к отопительному периоду 2022-2023 годов и основных нарушениях, выявленных в ходе проведенных осмотров готовности жилых домов к ОП**

Во исполнение Распоряжения Правительства Амурской области «О подготовке объектов ЖКХ и топливно-энергетического комплекса области к отопительному периоду 2022 – 2023 гг» на территории города Благовещенска участие специалистов органа муниципального жилищного контроля в проверке готовности жилого фонда к зиме обеспечено.

По состоянию на 01.06.2022 необходимо было подготовить 1278 домов, находящихся на управлении (обслуживании) 49 управляющих организаций и 53 жилых дома со способом управления – ТСЖ и ЖСК. Всего 1332 многоквартирных жилых дома.

Основные требования, предъявляемые в ходе проверки готовности домов, перечислены в п. 2.6 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Требованием для вынесения решения о готовности дома и подписания ДГК акта готовности ТУ является требование об обязательной установке автоматики на систему ГВС и установку ОДПУ.

Требование незаконно. Подтверждением этому является разъяснение ГЖИ Амурской области: «Согласно части 9 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 01.07.2010 организации, которые осуществляют снабжение водой, газом, тепловой и электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав оборудования объектов, ОБЯЗАНЫ осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. В этой связи у РСО есть не только право устанавливать ОДПУ в многоквартирных домах, но и законодательно закрепленная обязанность по такой установке, если такой дом не оснащен ОДПУ. Процедура возмещения затрат предусмотрена статьей 13 вышеуказанного закона».

Согласно Правил оценки готовности к ОП, утвержденных приказом Министерства энергетики № 103 в целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к ОП уполномоченным органом должны быть проверены в том числе наличие и работоспособность приборов учета, работоспособность автоматических регуляторов при их наличии.

Требования об обязательной установке ОДПУ и автоматики на ГВС с целью надлежащей подготовки МКД к его эксплуатации в зимний период Правила 170 не содержат.

 По информации, представленной УК, на сегодняшнюю дату готовность тепловых пунктов, промывка систем отопления составляет 100 процентов, за исключением домов, находящих на капитальном ремонте инженерных сетей, представлено в УЖКХ города паспортов готовности в отношении 560 жилых домов.

В количество домов, не получивших документы, подтверждающих готовность, входят дома, в которых по состоянию на сегодняшнюю дату выполняются работы по капитальному ремонту инженерных сетей

По информации, полученной от УК, особую озабоченность представляют дома:

-Ломоносова, 166, Зейская, 49, Ленина, 9, 50 лет Октября, 103/1, Пионерская, 3/1, Октябрьская 160.

В период с 01.07.2022 по 14.09.2022 специалистами осуществлено 691 выездной осмотр состояния жилых домов и проверена готовность к прохождению отопительного периода.

Готовность объектов ЖКХ к эксплуатации в зимних условиях подтверждается:

• паспортом готовности дома к эксплуатации в зимних условиях, подписывается РСО, УК и представителями собственников помещений;

• актами промывки систем отопления и подготовки тепловых пунктов, подписываются представителями РСО и УК (в актах делается ссылка на исправность автоматики безопасности, контрольно-измерительных приборов, инженерного оборудования зданий);

 - установкой в тепловом пункте расчетных сужающих устройств;

• управляющими организациями предоставляется в УЖКХ города информация о готовности уборочной техники, инвентаря, наличия песко соляной смеси.

Хотелось бы отметить, что наличие моратория на проверки и снижение в связи с коронавирусной инфекцией количества осмотров со стороны контрольных органов значительно снизили качество работы управляющих организаций, в связи с чем, в этом году выявлено большое количество захламленности подвальных помещений, неисправности стен, крыш, корозии труб запорной арматуры, на калачах розлива, ненадлежащая изоляция труб теплоснабжения. В связи с чем, орган муниципального жилищного контроля запланировал в рамках проведения пока профилактических мероприятий провести профилактические визиты в некоторые УК с занесением сведений о цели и причинах данного визита в системе ЕРВК, при отмене моратория, провести контрольно-надзорные мероприятия, направленные на повышение (улучшение) исполнительской дисциплины выполнения перед гражданами города обязательств жилищного законодательства.

Специалисты муниципального жилищного контроля в ходе проводимых выездных осмотров осуществляют оценку качества подготовки домов к зиме, в ходе которой подлежат осмотру:

• неисправности стен, фасадов, крыш;

• оконные и дверные заполнения,

• изоляция труб в неотапливаемых помещениях;

• запорная арматура;

• инвентарь для дворников;

• состояние территории около дома, в том числе обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от входов в подвал и их оконных приямков.

Так в ходе выездных осмотров выявлены следующие нарушения:

- Захламленность подвальных помещений и ТУ;

-Разрушение отмостки;

-Разрушение межпанельных швов;

-В неблагоустроенном фонде неисправность входных дверей, остекления мест общего пользования;

-Коррозия и течь инженерного оборудования;

-Наличия увлажненности почв подвалов;

-Отсутствие ремонта завалинок, притяжных устройств;

-Неисправность водосточных труб, кровельного покрытия;

-Отсутствие теплоизоляционного слоя на трубах ГВС и т.д.

Все замечания оформлены в виде актов, которые направлены в УК для учета в работе с собственниками и последующего их устранения.

По состоянию на 15.09.2022 большинство нарушений устранено. Устранение оставшихся находятся на контроле.