

**Протокол  
проведения «круглого стола»**

**тема «О деятельности управляющих организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда, предоставлению услуг, соответствующих требованиям Жилищного кодекса РФ»**

город Коряжма

от 19 мая 2022 года  
Присутствуют: 14 чел.

1. Кудрявцева Алевтина Витальевна - председатель Общественного совета городского округа Архангельской области «Город Коряжма» (далее по тексту – Общественный совет);
2. Черезов Николай Анатольевич - заместитель председателя Общественного совета;
3. Бебякина Татьяна Валентиновна - секретарь Общественного совета;
4. Чернов Михаил Иванович - председатель комиссии Общественного совета по вопросам городского хозяйства;
5. Давыдов Николай Геннадьевич - член Общественного совета;
6. Краковский Леонид Белович - член Общественного совета;
7. Лебедева Светлана Вячеславовна - председатель комиссии Общественного совета по социальным вопросам;
8. Седелков Андрей Николаевич – член Общественного совета;
9. Рыжков Алексей Владимирович – зам. начальника управления муниципального хозяйства и градостроительства администрации города;
10. Белых Владимир Леонидович – директор ООО «Атлант»;
11. Гарджук Александр Михайлович – директор ООО «Кедр»;
12. Милохина Галина Николаевна – заместитель директора по эксплуатации жилого фонда ООО «Комплекс»;
13. Михайлова Марина Михайловна - директор ООО «Рассвет»;
14. Иванов Валентин Николаевич - корреспондент газеты «Коряжемский муниципальный вестник»

**Председательствующий:** Чернов Михаил Иванович - председатель комиссии Общественного совета по вопросам городского хозяйства.

**Секретарь:** Бебякина Татьяна Валентиновна - секретарь Общественного совета.

**Цель проведения «круглого стола:**

Ознакомление с состоянием работы на территории городского округа по содержанию и ремонту жилищного фонда, предоставлению услуг, соответствующих требованиям Жилищного кодекса РФ.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Об объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в 2021 году.

Докладчик: Белых В.Л., директор ООО «Атлант».

2. Об объемах выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах в 2021 году и планах на 2022 год.

Докладчик: Михайлова М.М., директор ООО «Рассвет»

3. О мероприятиях и выполненных работах при подготовке многоквартирных домов к отопительному сезону 2022 года.

Докладчик: Гарджук А.М., директор ООО «Кедр»

4. О мероприятиях по осуществлению контроля за ходом проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Докладчики: Милохина Г.Н., заместитель директора по эксплуатации жилого фонда ООО «Комплекс»; Рыжков А.В., зам. начальника управления муниципального хозяйства и градостроительства администрации города.

5. О мероприятиях по осуществлению муниципального контроля за деятельностью управляющих организаций.

Докладчик: Рыжков А. В., зам. начальника управления муниципального хозяйства и градостроительства администрации города.

Программа «круглого стола» утверждена решением Общественного совета городского округа Архангельской области «Город Коряжма» от 21 апреля 2022 года, протокол № 3.

Участники «круглого стола» ознакомлены с регламентом выступлений:  
время для выступления по вопросам: каждому выступающему до 10 минут;  
время для ответов на вопросы, для сообщений и справок – до 5 минут;  
время для замечаний по порядку работы и ведения заседания - не более 1 минуты.

С вступительным словом к собравшимся обратилась Кудрявцева Алевтина Витальевна, председатель Общественного совета, поприветствовала участников «круглого стола», отметила актуальность рассматриваемой темы, поблагодарила руководителей управляющих организаций, присутствующих на заседании «круглого стола».

**По вопросам, включенным в программу «круглого стола», выступили:**

**1. Белых В.Л.** директор ООО «Атлант», сообщил, что под управлением ООО «Атлант, которая работает с 2008 года, находится 47 многоквартирных домов. Планирование и организация текущего ремонта основывается на решении общего собрания жильцов, в котором указываются перечень, объемы и стоимость ремонта. В 2021 году на текущий ремонт было затрачено 17,5 миллионов рублей. Были заменены стояки горячей и холодной воды, канализации, косметический ремонт подъездов, замена пластиковых окон. Выступающий отметил, что жалобы на управляющую организацию минимальны. Каждая жалоба рассматривается и по ней принимается решение.

**Вопросы к выступившему:**

**Чернов М.И.**

1. Как обеспечивается контроль приборов учета тепла, горячей и холодной воды?  
*В настоящее время все приборы планово проверены, выбравшие заменены новыми.*
2. Существует ли задолженность по оплате населением услуг, оказываемых ООО «Атлант»? *Уровень собираемость платы за услуги высокий – 98,7%.*

**Кудрявцева А.В.**

1. Как взаимодействуете с советом жильцов дома? *Советы созданы во всех домах, но работают активно только в двух из сорока семи домов.*

2. Участвовали ли во всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Супердомоуправ -2021»? *Не участвовали, так как не знали про такой конкурс.*

**2. Михайлова М.М.**, директор ООО «Рассвет», рассказала о работе в 2021 году по текущему ремонту общего имущества обслуживаемых ООО «Рассвет» 12 многоквартирных домов. В полном объеме проведены ремонты в 5 домах по холодному водоснабжению, домовой канализации, косметическому ремонту лестничных клеток. Так как обслуживают в основном новостройки, то приходится выявлять и устранять недоделки застройщиков. Марина Михайловна рассказала о положительном опыте использования социальной сети для эффективного взаимодействия с жильцами. Создана группа «В Контакте», в которой жильцы пишут свои предложения и замечания.

**3. Гарджук А.М.**, директор ООО «Кедр», проинформировал участников «круглого стола» о готовности к отопительному сезону 2022-2023 годов. Составляется график промывки отопительной системы жилфонда. Все работы проводятся в соответствии с графиком. Проводится замена стояков горячей и холодной воды, канализации, замена чугунных труб пропиленовыми. Он внес предложение, поддержанное участниками «круглого стола»: при проведении капитального ремонта многоквартирного жилого дома включать в перечень работ по капремонту замену наружных сетей газового оборудования, так как этот вид работ содержится в Перечне обязательных работ по капремонту. Это позволит не проводить каждые четыре года диагностирование этих сетей и снизит финансовую нагрузку с жильцов многоквартирных домов.

**4. Милохина Г.Н.**, заместитель директора по эксплуатации жилого фонда ООО «Комплекс», рассказала в своем выступлении о том, как осуществляется контроль за ходом проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Первый этап – техосмотр и составление дефектных ведомостей, от которого во многом зависит перечень объектов, подлежащих капитальному ремонту. Основная работа по контролю за ходом капитального ремонта многоквартирного дома лежит на Фонде капремонта, выполняющим функцию заказчика, но немаловажную роль играет совет дома и управляющая организация. При выборе подрядной организации одновременно определяется организация, которая будет осуществлять в ходе ремонта строительный контроль и надзор.

**Вопросы к выступившему:**

**Чернов М.И.**

1. Отслеживается ли состояние отремонтированного участка по гарантийным обязательствам и как работаете с недоделками? *Управляющая организация строго следит в период гарантийного пятилетнего срока за состоянием отремонтированного дома. И если возникают проблемы, то обращается к подрядчику с требованием устранить недоделки, при его отказе это сделать добровольно, направляет исковое заявление в суд.*

2. Почему при капремонте шатровые крыши не утепляют?

*В соответствии с Постановлением Правительства РФ ремонт шатровых крыш осуществляется без утепления.*

**5. Рыжков А. В.**, зам. начальника управления муниципального хозяйства и градостроительства администрации города, рассказал, как исполнительная власть контролирует работу управляющих организаций.

Проведение плановых контрольных мероприятий не проводится, так как с 2016 года действует мораторий на проведение проверок субъектов малого и среднего предпринимательства, к которым относятся управляющие организации. Внеплановые проверки осуществляются по основаниям, предусмотренным Положением о муниципальном жилищном контроле, принятым городской Думой. Администрация города контролирует работу только в отношении жилфонда, который находится в муниципальной собственности. Весь остальной жилфонд контролирует государственная жилищная инспекция. На работу управляющих организаций от граждан в 2021 году поступило 59 обращений, за 5 месяцев 2022 только 12 обращений. Управляющие организации своевременно реагируют на обращения граждан, решают проблемы, обозначенные заявителями.

В ходе рассмотрения программы «круглого стола» получены от участников «круглого стола» ответы на следующие вопросы:

1. Как обстоит дело с управлением многоквартирных домов, от обслуживания, которых управляющие организации отказались? *Только один многоквартирный дом по ул. Набережная имени Н.А. Островского не обслуживается управляющей организацией, так как жители этого дома не оплачивают услуги управляющей организации. Этот дом готовит к предстоящему отопительному сезону администрация города.*

2. Как относятся управляющие организации к управлению домом в форме товарищества собственников жилья (далее по тексту – ТСЖ)? *Если ТСЖ работает эффективно, то отношение к нему хорошее. Некоторые ТСЖ при всей своей самостоятельности заключают с управляющими организациями договоры на обслуживание их аварийными службами.*

3. Нужна ли какая-нибудь помощь управляющим организациям в их работе? *Не нужна. Управляющие организации работают в городе с 2008 года, приобрели опыт управления многоквартирными домами. С администрацией города возникающие проблемы решают оперативно. Справляются со своими функциональными обязанностями в рамках требований, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации.*

**6. Кудрявцева А. В.**, председатель Общественного совета, в заключительном выступлении проинформировала, что руководители управляющих организаций «Жилфонд» и «Доверие» не смогли принять участие в «круглом столе» по уважительной причине. Они прислали информации о своей работе, в которых сообщают, что осуществляют свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, отчеты о выполнении договоров управления многоквартирными домами размещают на сайте ГИС ЖКХ.

Председатель Общественного совета отметила, что присутствующие на «круглом столе» представители управляющих организаций подробно ознакомили членов Общественного совета о работе по содержанию и ремонту жилищного фонда, предоставлению услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Управлением муниципального хозяйства и градостроительства администрации города осуществляется контроль за деятельностью управляющих организаций в соответствии с действующим законодательством. Все необходимые для деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными жилыми домами нормативные правовые акты имеются.

Управляющие организации: «Атлант», «Кедр», «Комплекс», «Жилфонд» и «Доверие» работают в городе более десяти лет, приобрели опыт управления многоквартирными домами. ООО «Рассвет» недавно занимается работой по управлению многоквартирными жилыми домами, но уже зарекомендовала себя с положительной стороны. Возникающие проблемы по управлению многоквартирными жилыми домами управляющие организации решают оперативно с администрацией города. Успешно справляются со своими функциональными обязанностями в рамках требований, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации.

**Исходя из выше изложенного, участники «круглого стола», обменявшись мнениями по существу рассмотренной темы «круглого стола», считают необходимым:**

1. Отметить с положительной стороны деятельность управляющих организаций «Атлант», «Кедр», «Комплекс», «Жилфонд», «Доверие», «Рассвет» по содержанию и ремонту жилищного фонда, предоставлению услуг, соответствующих требованиям Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Рекомендовать управляющим организациям изучить и внедрить положительный опыт ООО «Рассвет» использования Интернет - соцсетей для эффективного взаимодействия управляющих организаций с жителями многоквартирных жилых домов.

3. Рекомендовать управлению муниципального хозяйства и градостроительства администрации города:

- организовать учебные семинары для актива советов многоквартирных жилых домов;
- проинформировать региональный Фонд капитального ремонта о поступившем в ходе «круглого стола» предложении управляющих организаций: при проведении капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществлять замену наружных сетей газового оборудования, так как эти работы предусмотрены Перечнем обязательных работ по капремонту, что позволит не проводить диагностирование этих сетей 30 лет и снизит финансовую нагрузку с жильцов.

Председательствующий



М.И. Чернов