

(Продолжение. Начало на 1–3-й стр.)

тате затопления жилого помещения в ходе проведения капремонта.

Жалобы на бездействие подрядных организаций к Уполномоченному поступили от жителей многоквартирных домов Алапаевского района, Артёмовского и Североуральского городских округов.

На личном приёме к Уполномоченному обратилась жительница посёлка Черёмухово (г. Североуральск) с жалобой на действия подрядной организации ООО «МС Групп» по затягиванию процедуры возмещения материального вреда, вызванного затоплением его жилого помещения на улице Иванова, 1. Оно случилось во время дождя в период ремонтных работ по замене асбошиферного покрытия кровли дома в рамках региональной программы капитального ремонта (№24-13/841). По итогам комиссионного обследования жилого помещения факт порчи имущества был подтверждён, о чём составлен соответствующий акт, однако ООО «МС Групп» не возместило ущерб. При этом необходимый пакет документов заявитель передал подрядной организации ещё летом 2023 года, но на момент обращения к Уполномоченному (конец марта 2024-го) вопрос по выплате так и не был решён. Ранее проведённые Североуральской городской прокуратурой проверки выявили факт непринятия ООО «МС Групп» своевременных мер по соблюдению Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170. В результате прокуратурой города в адрес директора ООО «МС Групп» внесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства, которое было рассмотрено одновременно с обращением заявителя к государственному правозащитнику.

В ходе повторной проверки во взаимодействии с Уполномоченным Североуральская городская прокуратура установила следующие. Ответственность ООО «МС Групп» за проведение работ по капитальному ремонту застрахована перед третьими лицами договором с АО «АльфаСтрахование», подрядчиком направлено уведомление страховой компании о событии, имеющем признаки страхового случая. АО «АльфаСтрахование» после вмешательства прокуратуры и Уполномоченного произведён расчёт причинённого ущерба собственности жилого помещения в размере более 130 000 рублей.

С целью решения страхового случая АО «АльфаСтрахование» запросило у заявителя соответствующие документы, подтверждающие право собственности на пострадавшее жильё. По предоставленным документам было обнаружено, что мужчина владеет только ½ долей в праве общей долевой собственности указанного жилого помещения. Пятнадцать лет назад заявитель потерял дочь, которая так же, как и он, была собственником ½ доли квартиры, но бумаги о праве на наследство оформлены им не были. В связи с чем страховая компания выплатила ему лишь половину от установленной суммы.

Для получения оставшихся денег потребовалось предоставить в страховую компанию подтверждающие документы о единоличном праве собственности на жилое помещение. Уполномоченный оказала заявителю содействие по разъяснению порядка оформления наследства посредством обращения в суд и помогла ему повторно обратиться в АО «АльфаСтрахование», где ему всё выплатили.

Но самостоятельно провести восстановительный ремонт в жилом помещении мужчина в силу возраста и состояния здоровья не смог и снова попросил Уполномоченного о помощи – теперь уже о взаимодействии по данному вопросу с управляющей компанией ООО «УК Черёмухово».

Несмотря на то, что выполнение работ в жилом помещении собственника не входит в обязанность управляющей компании, просьба заявителя была удовлетворена, работы проведены, дом приведён в первоначальное состояние. За это **Уполномоченный выражает благодарность руководителю ООО «УК Черёмухово» Ю.Н. Кузьминых.**

Штрафы для управляющих компаний

В отчётном году, по сравнению с 2023-м, почти в два раза увеличилось количество заявлений граждан, содержащих доводы о ненадлежащей работе управляющих организаций. Жаловались Уполномоченному на несоответствие температурного режима в квартирах установленным нормам и бездействие УК по проведению надлежащего обследования жилого помещения с целью установления причины сложившейся ситуации и принятия необходимых мер по её устранению. Поступали обращения и на несоблюдение управляющими компаниями обязательных требований по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выставление завышенных счетов за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ).

В Екатеринбурге жители многоквартирных домов жаловались Уполномоченному на ООО «УК РЭМП УЖСК», УК «Лазурит», ООО «УК ПИК-Комфорт Профи», ООО «Управляющая жилищная компания «Урал-СТ», АО «Орджоникидзевская УЖК», УК ООО «Фонд Радомир», УК «Единый Стандарт», УК «Солнечный», ООО «УК РЭМП-Эльмаш», ООО «УК «Ремстройкомплекс Екатеринбург», УК «Народная», ООО «УК ЖКХ Октябрьского района», ООО «УК «Верх-Исетская», ООО «УК «РЭМП Железнодорожного района», УК ООО «ЮНИТ СЕРВИС УРАЛ», ООО «УК

«Чкаловская», ООО «Управление и эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства – Екатеринбург», ТСЖ «Суриковское», ТСЖ «Красных Командиров, 104».

Жители других муниципальных образований были недовольны работой ООО «Нижнесергинский Жилсервис» (г. Нижние Серги), ООО УК «Южилкомплекс» (г. Ирбит), ООО «Горизонт» (г. Артёмовский), ООО «Сити-Сервис» (г. Верхняя Пышма), ООО «УК «Порядок» (г. Артёмовский), ООО «УК ШГО Сервис» (пгт Шаля), ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства «Исток» (п. Большой Исток), УК «Урал» (г. Каменск-Уральский), ООО «Объединённая жилищная компания «Первоуральское ремонтное предприятие» (г. Первоуральск), ООО УК «Тагил Строй» (г. Нижний Тагил), ООО «УЖКХ «Лидер» (г. Арамиль), ООО «Городская управляющая компания – Камышлов» (г. Камышлов), «ИП Стриганов М. С.» (г. Нижний Тагил), ООО «Быстринский» (г. Реж), ООО «УЖК «Гранд» (г. Арамиль), ООО «УК «КУДЕЗ» (г. Каменск-Уральский), ООО «УК «Темп» (г. Артёмовский), МУП «Искра» (г. Нижняя Тура), МУП «УК «Наш дом Артёмовский» (г. Артёмовский), ТСЖ «Зональное» (г. Нижний Тагил).

Скорее всего рост недовольства граждан связан и с отсутствием надзорных мероприятий за деятельностью обслуживающих организаций со стороны Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент). Значительное снижение количества проверок со стороны Департамента – результат продления моратория на внеплановые проверки бизнеса в 2024 году и плановые до 2030 года, за исключением объектов, отнесённых к высокой и чрезвычайно высокой категориям риска. В сложившейся ситуации добиваться восстановления нарушенных прав жителей МКД удавалось в результате взаимодействия с прокуратурами различного уровня, по ходатайству которых в некоторых случаях подключался к проверкам и Департамент.

В адрес Уполномоченного обратилась жительница дома на улице Парковой, 12 в посёлке Большой Исток с указанием на несоответствие нормам температурного режима в жилом помещении в осенне-зимний период (№24-13/1780). В ходе проверки было установлено, что управление указанным домом осуществляет ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства «Исток» (далее – ООО «УК ЖКХ «Исток»). Во время выездного осмотра дома выявлены нарушения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, в связи с чем директору ООО «УК ЖКХ «Исток» было внесено представление, которое рассмотрено и удовлетворено: два должностных лица привлечены к дисциплинарной ответственности. Заявительница подтвердила, что в результате принятых мер управляющая организация устранила все недостатки.

Кроме того, в отношении директора ООО «УК ЖКХ «Исток» вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ за нарушение лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению МКД. Должностное лицо признано виновным и оштрафовано на 25 000 рублей.

Также по просьбе Уполномоченного проведена дополнительная проверка Департаментом: по ходатайству Сысертской межрайонной прокуратуры к ней привлечён специалист госжилстройнадзора.

В ситуациях, когда по просьбе жителей требовалось проверить порядок расчёта платы за жилищно-коммунальные услуги, Уполномоченный направляла запросы в Департамент с копиями платёжных документов за оспариваемый период.

Почти год длились разбирательства по проблеме жительницы дома на улице Розы Люксембург, 77 в Нижних Сергах (№24-13/302). Поводом для обращения послужили завышенные счета за услугу «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» (далее – КР на СОИ). В документах на оплату, выставленных ООО «Нижнесергинский Жилсервис», в графе «Перерасчёт платы за услугу КР на СОИ» значились суммы от 6 000 до 9 000 рублей. Не получив достаточных разъяснений от управляющей компании о причинах данной корректировки, жители дома обратились в Департамент.

Во время контрольного мероприятия Департаментом была запрошена информация о показаниях общедомового прибора учёта (далее – ОДПУ) в многоквартирном доме за оспариваемый период в территориальной сетевой организации АО «Региональная сетевая компания» и АО «ЭнергосбыТ Плюс». Было установлено, что УК ООО «Нижнесергинский Жилсервис» в адрес платёжного агента АО «ЭнергосбыТ Плюс» предоставлены некорректные показания ОДПУ по электрической энергии, что повлияло на размер корректировки счетов за услугу КР на СОИ.

В связи с выявленными нарушениями обязательных требований к изменению платы на КР на СОИ в многоквартирном доме Департамент в адрес ООО «Нижнесергинский Жилсервис» вынес предписание о корректировке по показаниям ОДПУ, представленным АО «Региональная сетевая компания», со сроком устранения нарушения до 15 февраля 2024 года. Однако до этого времени нарушения устранены не были, а в платёжных документах кроме «задолженности» стали появляться ещё и пени.

Для защиты прав жителей Уполномоченный оперативно запросила информацию об этом в Департаменте. Как

оказалось, управляющая компания ходатайствовала перед ним о продлении срока исполнения предписания из-за того, что для проведения корректировки необходима сверка с ресурсоснабжающей организацией АО «ЭнергосбыТ Плюс» по фактическим объёмам потребления электроэнергии в оспариваемый период. Тогда срок исполнения предписания был продлён до 15 мая 2024 года. Уполномоченный повторно обратилась в Департамент с просьбой о его пересмотре, так как затягивание процесса с корректировкой негативно сказывалось на льготной категории граждан, лишившихся права на получение положенных социальных выплат от государства.

29 апреля жители вновь обратились к Уполномоченному и сообщили о факте проведения перерасчёта за услугу «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества». Они написали в своём письме: «Татьяна Георгиевна, мы победили! Хотим выразить Вам огромную благодарность за то, что Вы не остались безучастны к нашей проблеме и помогли добиться её решения в нашу пользу».

В свою очередь Уполномоченный проинформировала жителей, что Департамент привлёк директора ООО «Нижнесергинский Жилсервис» к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ с уплатой им штрафа.

Котельную закрывают без согласия жителей

Особого внимания и оперативного реагирования со стороны Уполномоченного заслуживали обращения граждан, содержащие информацию о прекращении подачи коммунальных услуг в жилые помещения.

На протяжении четырёх месяцев в квартирах жителей дома на улице Тружеников, 2 в Екатеринбурге отсутствовало горячее водоснабжение (№24-13/3151). При взаимодействии Уполномоченного с прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга было установлено, что по указанному адресу деятельность по управлению МКД осуществляет ООО УК «Жил Сервис Эксперт». По причине аварии трубопровода около соседнего здания на улице Тружеников, 3 произошло затопление подвальных помещений и помещений электрощитовой в доме, где проживают заявители. В целях обеспечения их безопасности подача горячего водоснабжения и отопления была остановлена. В дальнейшем силами МУП «Екатеринбургэнерго» трубопровод был подключён.

В результате принятых мер подача теплоресурсов в многоквартирный дом возобновлена. Уполномоченным осуществлён контроль за проведением перерасчёта платы за неоказанные коммунальные услуги: он отразился в платёжном документе за октябрь 2024 года.

Ещё более тревожная тенденция – отключение жилфонда Свердловской области от централизованного теплоснабжения и перевод на альтернативные источники отопления. В 2024 году к Уполномоченному поступали коллективные обращения жителей домов Карпинского и Горноуральского городских округов.

На рассмотрении у Уполномоченного находится обращение инвалида 1-й группы Е., проживающей на улице Ленина, 52 в посёлке Первомайском Горноуральского ГО (№24-13/3230). В нём выражено несогласие с действиями органа местного самоуправления по отключению жилого фонда, расположенного в посёлке, от централизованного теплоснабжения и перевода его на индивидуальное отопление (электрокотлы).

Для получения исчерпывающих разъяснений о причинах изменения способа теплоснабжения жителей населённого пункта и мерах, которые принимаются администрацией Горноуральского городского округа для недопущения увеличения финансовой нагрузки на потребителей, в том числе на социально незащищённые слои населения, Уполномоченный обратилась к его главе Д.Г. Летникову. Также перед ним был поставлен вопрос о причинах отказа в переводе жилого фонда посёлка на газ вопреки действующей программе по социальной газификации, целью которой, прежде всего, является повышение качества жизни граждан.

В поступившем ответе за подписью и. о. главы округа А. Л. Гудача было указано следующее: «Котельная №2 в п. Первомайском введена в эксплуатацию в 1971 году. Имеет высокую степень износа и является убыточной для муниципального унитарного предприятия «Горноуральская теплоснабжающая компания» по обеспечению жилого фонда и объектов соцкультбыта тепловой энергией и горячим водоснабжением».

Сложившаяся ситуация рассмотрена в ходе совместного приёма граждан Уполномоченным и прокурором Свердловской области Б.А. Крыловым. Установлено, что решением суда от 16 февраля 2021 года по иску прокуратуры Пригородного района на ресурсоснабжающую организацию возложена обязанность устранить нарушения в сфере теплоснабжения и промышленной безопасности при эксплуатации котельной. В целях исполнения судебного акта администрацией Горноуральского ГО в 2024 году в схему теплоснабжения внесены изменения, которыми предусмотрен вывод указанной котельной из эксплуатации с переводом социальных объектов и потребителей в многоквартирных домах на индивидуальное отопление.

МУП «Горноуральская теплоснабжающая компания» (далее – МУП «ГТК») заключила 19 июля 2024 года с ООО «Мегаватт» договор на выполнение работ по

(Продолжение на 5-й стр.)