



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ДУДИНКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.09.2012

№ 53

Об утверждении Положения об осуществлении мониторинга по управлению многоквартирными домами на территории города Дудинки

С целью создания системы по реализации прав муниципального образования «Город Дудинка», как собственника муниципального жилищного фонда, по оценке деятельности управляющих организаций, осуществлению мониторинга качественных характеристик по управлению многоквартирными домами в городе Дудинке, Администрация города Дудинки

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение об осуществлении мониторинга управления многоквартирными домами на территории города Дудинки (прилагается).
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Исполняющая обязанности
Руководителя Администрации
города Дудинки**

Я. И. Квасова

**Положение
об осуществлении мониторинга управления многоквартирными домами
на территории города Дудинки**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг», Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными правовыми актами.

1.2. Данное Положение направлено на реализацию одного из основных направлений концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации – улучшение качества жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Целью данного Положения является создание системы по реализации прав муниципального образования «Город Дудинка» как собственника муниципального жилищного фонда по осуществлению контроля за содержанием общего имущества многоквартирных домов, предоставлению коммунальных услуг и осуществлению оценки деятельности управляющих организаций в рамках заключенных договоров управления многоквартирными домами.

**2. Порядок проведения мониторинга качественных характеристик
управления многоквартирными домами, обслуживаемых управляющими
организациями**

2.1. Мониторинг качественных характеристик управления многоквартирными домами (далее – мониторинг) осуществляется посредством проведения регулярных (плановых и внеплановых) обходов многоквартирных домов представителями комитета жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Дудинки (далее – комитет ЖКХ), представителями управляющих организаций, назначенных соответственно распоряжением (приказом) Руководителя Администрации города, генерального директора управляющей организации.

2.2. План проведения обходов многоквартирных домов с целью мониторинга утверждается заместителем Руководителя Администрации города, курирующим жилищно-коммунальное хозяйство.

2.3. Количество многоквартирных домов, техническое и санитарное состояние которых подлежит оценке по каждой обслуживающей их управляющей организации, составляет не менее 20% от общего количества обслуживаемых данной управляющей организацией многоквартирных домов.

2.4. Ежемесячный мониторинг осуществляется по следующим направлениям:

- техническое и санитарное состояние подъездов и крылец;
- техническое и санитарное состояние придомовой территории;
- техническое и санитарное состояние лифтов;
- техническое и санитарное состояние фундаментов и подполий;
- техническое и санитарное состояние чердачных помещений;
- обращения и жалобы нанимателей и собственников жилых и нежилых помещений;
- кредиторская задолженность по расчетам с энергоснабжающими организациями;
- уровень собираемости платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

2.5. Ежеквартальный мониторинг осуществляется по следующим показателям:

- техническое состояние фундаментов и подполий;
- техническое состояние инженерного оборудования ТВСиК;
- наличие кредиторской задолженности.

2.6. Годовой мониторинг осуществляется по следующим показателям:

- средний уровень технического состояния обслуживаемых многоквартирных домов;
- выполнение программы текущего ремонта;
- выполнение программы капитального ремонта;
- уровень собираемости платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.7. Обходы осуществляются путем визуального контроля состояния общего имущества многоквартирных домов и анализа предоставляемой документации, с составлением по их результатам актов технического состояния многоквартирных домов.

К актам технического состояния многоквартирных домов могут быть приложены фотоматериалы и иная документация, необходимая для проведения объективной оценки.

Подписанные проводившими мониторинг представителями комитета ЖКХ, управляющих организаций, и утвержденные председателем комитета ЖКХ акты технического состояния многоквартирных домов представляются на рассмотрение комиссией по осуществлению мониторинга управления многоквартирными домами на территории города Дудинки.

2.8. Результаты мониторингов обобщаются комитетом ЖКХ в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, в сводную таблицу показателей по

содержанию и обслуживанию жилищного фонда по управляющей организации по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

3. Подведение итогов деятельности управляющих организаций в рамках заключенных договоров управления многоквартирными домами

3.1. Подведение итогов деятельности управляющих организаций осуществляется комиссией по осуществлению мониторинга управления многоквартирными домами на территории города Дудинки (далее – комиссия), персональный состав и положение о деятельности которой утверждаются распоряжением Администрации города Дудинки.

3.2. Заседание комиссии проводится ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.3. Оценка качественных характеристик технического и санитарного состояния многоквартирных домов на территории города Дудинки, обслуживаемых управляющими организациями, осуществляется в соответствии с критериями, указанными в приложении № 1 к настоящему Положению.

3.4. Указанные в приложении № 1 к настоящему Положению критерии оцениваются комиссией как «удовлетворительно» или «неудовлетворительно».

3.5. Решения комиссии оформляются протоколами по формам согласно приложениям №№ 3, 4, 5 к настоящему Положению, подписываются председателем и членами комиссии и направляются:

- заместителю Руководителя Администрации города Дудинки, курирующему жилищно-коммунальное хозяйство;
- генеральным директорам управляющих организаций;
- в комитет ЖКХ.

3.6. Комиссия, в случае неудовлетворительного содержания и ремонта многоквартирных домов, может направлять утвержденные акты в жилищную инспекцию для принятия соответствующих мер воздействия к управляющей организации.

Приложение № 1
к Положению об осуществлении мониторинга
управления многоквартирными домами
на территории города Дудинки

**Критерии оценки качественных характеристик технического и санитарного состояния многоквартирных домов
на территории города Дудинки, обслуживаемых управляющими организациями**

№ п/п	Общестроительные конструкции и инженерное оборудование	Значение оценки		Основание Оценки	Примечание
		Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
Ежемесячные показатели					
1.	Подъезды и крыльца	1. Площадки и лестничные марши чистые	1. Мусор на лестничных площадках и маршах	Акт проверки	Проверки осуществляются по обращениям граждан и выборочно. Количество проверок равнозначно по удельному весу подъездов обслуживаемых многоквартирных домов Управляющими организациями
		2. Подъезд освещен	2. Отсутствие освещения	Акт проверки	
		3. Лифтовая кабина чистая	3. Мусор в лифтовой кабине	Акт проверки	
		4. Отсутствие снега, наледи на крыльцах	4. Наличие снега и наледи на крыльцах	Акт проверки	
		5. Удовлетворительное техническое состояние входной группы и остекления окон	5. Неудовлетворительное техническое состояние входной группы и остекления окон	Акт проверки	
2.	Придомовая территория	1. Придомовая территория очищена от снега и наледи	1. Придомовая территория не очищена от снега и наледи	Акт проверки	Проверки осуществляются по обращениям граждан и выборочно. Количество проверок равнозначно по удельному весу подъездов обслуживаемых многоквартирных домов Управляющими организациями
		2. Отсутствие мусора	2. Наличие мусора на территории	Акт проверки	
		3. Мусоросборники и контейнерные площадки очищены от мусора	3. Мусоросборники и контейнерные площадки не очищены от мусора	Акт проверки	
		4. Бытовой мусор вывезен своевременно	4. Бытовой мусор не вывезен своевременно	Акт проверки	

3.	Лифты	1. Отсутствие простоев лифтового оборудования	1. Простой лифтов более 1 суток	Информация диспетчерской службы	
4.	Фундаменты	1. Отсутствие течей из сантехкоммуникаций	1. Наличие течей из сантехкоммуникаций более 24 часов	Данные контролирующих организаций	
5.	Чердачные помещения	1. Отсутствие мусора 2. Ограничен доступ посторонних лиц (наличие запорных устройств)	1. Захламленность мусором 2. Неисправность запорного устройства	Акт проверки	
6.	Обращения и жалобы нанимателей и собственников	1. Отсутствие жалоб и обращений	1. Обоснованные жалобы и обращения на качество жилищно-коммунальных услуг	Отчет	Анонимные обращения рассмотрению не подлежат
7.	Кредиторская задолженность по расчетам с энергоснабжающими организациями	1. Снижение кредиторской задолженности	1. Увеличение кредиторской задолженности	Отчет	Указывается сумма задолженности за коммунальные услуги только по МКД
8.	Уровень собираемости платежей населения за ЖКУ			Отчет	
Ежеквартальные показатели					
9.	Фундаменты	1. Выполнение мероприятий по предписанию организаций, осуществляющих мерзлотно-технический контроль, направленных на сохранение несущей способности здания	1. Невыполнение мероприятий по предписанию организаций, осуществляющих мерзлотно-технический контроль, направленных на сохранение несущей способности здания	Акт проверки (предписание)	Проверки осуществляются по базе данных специализированных контролирующих организаций по обращениям граждан и выборочно. Количество проверок равнозначно по удельному весу

		2. Отсутствие увеличения зданий с деформациями конструкций «0» цикла по вине обслуживающих организаций	2. Увеличение зданий с деформациями конструкций «0» цикла по вине обслуживающих организаций	Данные контролирующих организаций	подъездов обслуживаемых многоквартирных домов Управляющими организациями
10.	Инженерное оборудование, трубопроводы ТВСиК	1. Техническое состояние тепловых пунктов соответствует техническим требованиям	1. Техническое состояние тепловых пунктов не соответствует техническим требованиям	Акт проверки	Количество проверок равнозначно по удельному весу подъездов обслуживаемых многоквартирных домов Управляющими организациями
11.	Кредиторская задолженность по расчетам с подрядчиками и поставщиками	1. Снижение кредиторской задолженности	1. Увеличение кредиторской задолженности	Отчет	
Годовые показатели					
12.	Средний уровень технического состояния обслуживаемых многоквартирных домов	1. Отсутствие увеличения объемов неисправностей основных строительных конструкций и инженерного оборудования	1. Увеличение объемов неисправностей основных строительных конструкций и инженерного оборудования	Анализ актов осенних осмотров за отчетный год к уровню показателей актов осмотров за предшествующий год	Выводится средний процент неисправностей по принятым основным строительным конструкциям и инженерному оборудованию
13.	Выполнение программы текущего ремонта	1. Выполнение плановой программы текущего ремонта в натуральном выражении	1. Невыполнение плановой программы текущего ремонта в натуральном выражении	Анализ выполнения программы текущего ремонта	Выводится средний процент выполнения программы текущего ремонта в натуральном и стоимостном выражении
		2. Выполнение плановой программы текущего ремонта в стоимостном выражении	2. Невыполнение плановой программы текущего ремонта в стоимостном выражении		

14.	Выполнение программы капитального ремонта	1. Выполнение плановой программы капитального ремонта в натуральном выражении	1. Невыполнение плановой программы капитального ремонта в натуральном выражении	Анализ выполнения программы капитального ремонта	Выводится средний процент выполнения программы капитального ремонта в натуральном и стоимостном выражении
		2. Выполнение плановой программы капитального ремонта в стоимостном выражении	2. Невыполнение плановой программы капитального ремонта в стоимостном выражении		
15.	Уровень собираемости платежей населения за ЖКУ	Более 90%	Менее 90%	Отчет	

Приложение № 2
к Положению об осуществлении мониторинга
управления многоквартирными домами
на территории города Дудинки

Сводная таблица
показателей качества работ по содержанию и ремонту жилищного фонда
управляющей организации _____ за _____ 20__ года
по результатам выборочных проверок по _____ жилым зданиям

№ п/п	Состав работы	Результаты отчетов и выборочных проверок	Вид показателей	Ед. изм.	Количество		
					Всего	удовлетворит.	неудовлетворит.
1.	Техническое состояние подъездов и крылец	1. Мусор на лестничных площадках и маршах	ежемесячные	подъезд			
		2. Отсутствие освещения	ежемесячные	подъезд			
		3. Мусор в лифтовой кабине	ежемесячные	подъезд			
		4. Наличие снега и наледи на крыльцах	ежемесячные	подъезд			
		5. Неудовлетворительное техническое состояние входной группы, закрытия контура	ежемесячные	подъезд			
		Итого:		показатели			
2.	Уборка придомовой территории	1. Тротуары, дорожки, проезды не очищены от снега и наледи, гололед	ежемесячные	здание			
		2. Наличие мусора на территории	ежемесячные	здание			
		3. Мусоросборники не очищены своевременно, бытовой мусор вывезен	ежемесячные	здание			
		4. Бытовой мусор вывезен не своевременно	ежемесячные	здание			
		Итого:		показатели			
		3.	Лифты	Простой лифтового оборудования более 1 суток	ежемесячные	1 лифт	

4.	Техническое состояние фундаментов и технических подполий	1. Наличие течей из сантехкоммуникаций, наледей	ежемесячные	объект			
		2. Невыполнение мероприятий по предписанию организаций, осуществляющих мерзлотно-технический контроль, направленных на сохранение несущей способности здания	ежеквартальные	объект			
		3. Увеличение количества зданий с деформациями конструкций «0» цикла	ежеквартальные	объект			
		4. Наличие мусора в подпольях жилых домов	ежемесячные	объект			
		5. Обводнение подполья	ежемесячные	объект			
		Итого:		показатели			
5.	Чердачные помещения	1. Наличие мусора	ежемесячные	объект			
		2. Неисправность сантехкоммуникаций (отсутствие изоляции, не выведены кан. стояки и пр.)	ежемесячные	объект			
		3. Свободный доступ	ежемесячные	объект			
		Итого:		показатели			
6.	Инженерное оборудование, трубопроводы ТВСиК	Техническое состояние тепловых пунктов	ежеквартальные	подъезд			
7.	Обоснованные жалобы квартиросъемщиков	1. Количество обоснованных жалоб и обращений от жителей		шт.			
		2. Несоблюдение сроков по обязательствам выполнения работ по обращениям жителей		факт			
8.	Кредиторская задолженность по расчетам с энергоснабжающими организациями			%			Указывается сумма задолженности за коммунальные услуги только по МКД

9.	Уровень собираемости платежей за предоставленных ЖКУ			%			
----	--	--	--	---	--	--	--

Начальник ТО
Начальник ОИ
Начальник ОУЖ

Приложение № 3
к Положению об осуществлении мониторинга
управления многоквартирными домами
на территории города Дудинки

ПРОТОКОЛ
подведения итогов мониторинга качественных характеристик
управления многоквартирными домами
за _____ 20__ г.

Присутствовали члены комиссии _____

Рассмотрев и обсудив данные проведенных мониторингов качественных характеристик управления многоквартирными домами, комиссия определила:

№ п/п	Общестроительные конструкции и инженерное оборудование	Ед. изм.	Наименование управляющей организации	
			предыдущий отчетному периоду	отчетный период
1.	Подъезды и крыльца	уд./неуд.		
2.	Придомовая территория	уд./неуд.		
3.	Лифты	уд./неуд.		
4.	Фундаменты и технические подполья	уд./неуд.		
5.	Чердачные помещения	уд./неуд.		
6.	Обращения и жалобы нанимателей и собственников	шт.		
7.	Кредиторская задолженность по расчетам с энергоснабжающими организациями	%		
8.	Уровень собираемости платежей за предоставленные услуги	%		

Председатель комиссии
Члены комиссии

Приложение № 4
к Положению об осуществлении мониторинга
управления многоквартирными домами
на территории города Дудинки

ПРОТОКОЛ
подведения итогов мониторинга качественных характеристик
управления многоквартирными домами
за _____ 20__ г.

Присутствовали члены комиссии _____

Рассмотрев и обсудив данные проведенных мониторингов качественных характеристик управления многоквартирными домами, комиссия определила:

№ п/п	Общестроительные конструкции и инженерное оборудование	Ед. изм.	Наименование управляющей организации	
			предыдущий отчетному периоду	отчетный период
1.	Подъезды и крыльца	уд./неуд.		
2.	Придомовая территория	уд./неуд.		
3.	Лифты	уд./неуд.		
4.	Фундаменты и технические подполья	уд./неуд.		
5.	Чердачные помещения	уд./неуд.		
6.	Обращения и жалобы нанимателей и собственников	шт.		
7.	Кредиторская задолженность по расчетам с энергоснабжающими организациями	%		
8.	Уровень собираемости платежей за предоставленные услуги	%		
9.	Фундаменты	уд./неуд.		
10.	Инженерное оборудование, трубопроводы ТВСиК	уд./неуд.		
11.	Кредиторская задолженность по расчетам с энергоснабжающими организациями	%		

Председатель комиссии
Члены комиссии

Приложение № 5
к Положению об осуществлении мониторинга
управления многоквартирными домами
на территории города Дудинки

ПРОТОКОЛ
подведения итогов мониторинга качественных характеристик
управления многоквартирными домами по итогам 20__ года

Присутствовали члены комиссии _____

Рассмотрев и обсудив данные проведенных мониторингов качественных характеристик управления многоквартирными домами, комиссия определила:

№ п/п	Общестроительные конструкции и инженерное оборудование	Ед. изм.	Наименование управляющей организации	
			предыдущий отчетному периоду	отчетный период
1.	Средний уровень технического состояния обслуживаемых многоквартирных домов	%		
2.	Выполнение программы текущего ремонта:			
	в натуральных показателях	%		
	в стоимостном выражении	%		
3.	Выполнение программы капитального ремонта:			
	в натуральных показателях	%		
	в стоимостном выражении	%		
4.	Уровень собираемости платежей за предоставленные услуги	%		

Председатель комиссии
Члены комиссии