

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 1 от 14.04.2017

По адресу/адресам: 636780, Томская область, г.Стрежевой, ул.Строителей. д.64,
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 06.03.2017
№ 1

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата)

была проведена плановая выездная и документарная проверка в отношении:
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Товарищество собственников жилья «Маяк»

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки: _____
(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: с 03.04.2017 по 14.04.2017 (10 рабочих дней)
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Управлением городского хозяйства и безопасности проживания
Администрации городского округа Стрежевой

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля) С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы): (заполняется при проведении выездной проверки)

управляющий Товарищества собственников жилья «Маяк» (дом 64 по ул.Строителей)
Водяный С.И.

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:
не требуется.

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: Сухицкая Марина Николаевна - главный специалист отдела
содержания муниципального жилищного фонда, благоустройства, строительства и
капитального ремонта Управления городского хозяйства и безопасности проживания
Администрации городского округа Стрежевой

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность должностного лица должностных лиц), проводившего (их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее - при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

управляющий Товарищества собственников жилья «Маяк» Водяный С.И., сантехник
КохВ.А., экономист Довыдова О.Г.

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки выявлено:

Многоквартирный жилой дом (107 – квартирный) девятиэтажный, кирпичный, оборудован централизованными системами тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения. Имеется лифт, мусоропровод, дом одноподъездный, коридорного типа. Крыша плоская, рулонная. Год постройки 1990.

На момент проверки проведен визуальный осмотр санитарно-технического состояния фасада, кровли, чердака, подвала и мест общего пользования (крыльца, лестничных площадок, коридоров, подъезда, лифта) многоквартирного дома.

Подвал: входная дверь металлическая, закрыта на навесной замок, доступ посторонних лиц ограничен. Подвал сухой, течей водопроводной и канализационной сетей жилого дома не обнаружено. Имеются общедомовые приборы учета воды и тепла.

Кровля плоская рулонная, выход на кровлю закрыт на навесной замок. Парапеты покрыты металлическими листами. Местами металл плохо закреплен, в одном месте отсутствует покрытие (сорвало лист металла). Одна из вентиляционных шахт имеет повреждения плиты покрытия и кирпичной кладки.

Чердачное помещение: входная дверь металлическая, закрыта навесным замком. Окна на чердаке разбиты, остекление отсутствует. Выходы на чердак и крышу закрыты решеткой, доступ посторонних лиц ограничен.

Лифт в рабочем состоянии. Договор на обслуживание и допуски к работе имеются. Информационная табличка лифта отсутствует.

Фасад требует ремонта: местами имеет выпадение облицовки, трещины в кладке, выветривание раствора из швов, следы увлажнений на поверхности. Также в нескольких местах отделочный слой из плитки вспучился и грозит обрушением. Разрушены ограждения на пожарных лестницах и балконах. Балконные плиты и козырьки в некоторых местах имеют разрушение защитного слоя из бетона (по краям плит), обнажение арматуры. Выступающие части фасада на 9-ом, 4-ом, 2-ом этажах частично не имеют покрытия или покрытие повреждено, намокание внешних стен. Плохо закреплено покрытие отливов на 8-ом этаже. Повреждение отделки поверхности цоколя. Т.е. не выполняются П.п.4.2.1.1., 4.2.1.5., 4.2.1.6, 4.2.1.8., п.п.4.2.3.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен; устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; обеспечивать теплозащиту, влагозащиту наружных стен. (П.п.4.2.1.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»). Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток. Для предотвращения разрушения облицовки фасада следует не допускать увлажнение стен атмосферной влагой (п.п. 4.2.1.5., 4.2.1.6 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»). Все выступающие части фасадов: пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм. (п.п.4.2.1.8. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»). С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: облицовочные плитки и детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять; поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных деталей или их реставрацией. (п.п.4.2.3.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Отмостка имеет просадки, щели и трещины. Местами полностью раскрошилась. Неисправная отмостка позволяет дождевым и талым водам попадать в подвал. Не выполняются п.п.4.1.6., 4.1.7. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Отмостки должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, должна быть приподнята на 15см. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках необходимо заделывать.

Входной тамбур: необходим текущий ремонт отделки стен.

Почтовые ящики сломаны. На почтовых ящиках отсутствуют дверки, замки.

В холлах перед лифтами на 2-ом, 3-ем, 4-ом, 5-ом, 7-ом этажах частично повреждено остекление из стеклоблоков.

На 9-ом этаже (в общих коридорах и на лестничной клетке) необходимо произвести текущий ремонт потолков, после затопления с кровли.

На 1-ом, 2-ом этажах необходим текущий ремонт окраски стен и потолков в общих коридорах.

Необходим текущий ремонт отделки стен и потолков лестничной клетки между 2-м и 3-м этажами, между 3-м и 4-м эт., 5-м и 6-м эт., 7-м и 8-м эт., на 9-ом этаже.

Общие коридоры на этажах, лестничные клетки, холл чистые, уборка проводится по графику. Вывоз ТБО производится по графику, очистка контейнерной площадки производится при каждой отгрузке бытовых отходов. Придомовая территория чистая. Контейнерная площадка не имеет ограждения.

На фасаде и в холле первого этажа жилого дома имеются информационные доски объявлений, но отсутствует информация о деятельности ТСЖ (основные телефоны, отчет о проделанной работе, планы работ и т.д.)

Нарушаются требования пожарной безопасности (пункты 23, 24) и Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (п.п.3.2.16, п.п. 3.5.8):

Пожарные лестницы и балконы захламлены бытовым мусором и сломанной мебелью на 9-м этаже (левое крыло), на 8-ом этаже (правое крыло), на 7-ом этаже (левое крыло), на 5-ом этаже (правое крыло).

Частично разрушено кирпичное ограждение пожарных лестниц и балконов на 2-ом этаже (правое крыло) на 7-ом этаже (правое крыло), 8-ом этаже (правое крыло), 9-ом этаже (правое крыло).

Доступ к аварийному выходу закрыт (двери на пожарные лестницы и балконы забиты, запенены) на 2-ом этаже (левое крыло), 4-ом этаже (правое крыло), 6-ом этаже (левое крыло), 7-ом этаже (правое крыло).

ТСЖ частично проведены работы по организации контейнерной площадки. Имеются акты о приемки выполненных работ. Стоимость работ не определена. Не представлен протокол с решением общего собрания, на котором принято решение собственниками не использовать мусоропровод, а организовать контейнерную площадку для сбора ТБО и профинансировать данные работы. Данные работы не планировались.

ТСЖ проведены работы по благоустройству территории (перед входом в подъезд уложены плиты), работы по восстановлению ливневой системы с чердака (пожарного выхода). Имеются акты о приемки выполненных работ. Стоимость работ не определена. Отсутствует протокол собрания, о проведении благоустройства придомовой территории. Данные работы также не планировались.

В соответствии со ст.145 ЖК РФ п.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (гл. II п.17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491).

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) (гл. II п.18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491).

Вышеназванные требования управляющим ТСЖ «Маяк» не всегда исполняются.

В соответствии с протоколом №8 общего собрания членов ТСЖ «Маяк» от 11 марта 2016 года проводилось общее собрание членов ТСЖ «Маяк» в очной форме. Кворум отсутствовал. Собрание не состоялось. В 2016 году заочное собрание членов ТСЖ «Маяк» не проводилось.

Согласно пункту 3.1. Статьи 147 Жилищного кодекса РФ Член правления товарищества собственников жилья не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества. Таким образом, С.И. Водяный не может осуществлять деятельность по управлению МКД № 64 по доверенности, вместе с тем он может оказывать услуги по управлению домом согласно трудовому договору. Договор не предоставлен. (По доверенности №2 от 15.09.2016 председатель правления ТСЖ «Маяк» Шияпова Р.Ф. уполномочивает Водяного С. И. на совершение от имени ТСЖ функций управляющего).

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлено нарушение

- Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 пунктов 3.2.16., 3.5.8., 4.1.6., 4.1.7., 4.2.1.1., 4.2.1.5., 4.2.1.6., 4.2.1.8., 4.2.1.14., 4.2.3.2.- 4.2.3.4., 4.2.4.2.
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, п.17, 18, 21, пункт 10 п.п. а), е), ж), пункт 11 п.п. г), е).
- Постановления Правительства РФ №390 «О противопожарном режиме» от 25.04.012 г . пункт 23 ж) и пункта 24 .
- Жилищного кодекса РФ ст.145, 147.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения) выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

не выявлено

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы: _____

Подписи лиц, проводивших проверку: Сушицкая М.Н. _____

С актом проверки ознакомлен (а), копию акта со всеми приложениями получил (а):

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

14 апреля 2017 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)