

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 4 от 07.08.2017

По адресу/адресам: 636780, Томская область, г.Стрежевой, 4 мкр. д.426,
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 21.07.2017
№ 4

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

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

Товарищество собственников жилья «Дом № 426»

(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 26.07.2017 по 07.08.2017 (9 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 Товариществом собственников жилья «Дом № 426» Кондратова М.Г.

(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 Товариществом собственников жилья «Дом № 426» Кондратова М.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 дом № 426 девятиэтажный, панельный, 4-х подъездный с плоской кровлей и холодным чердачным помещением. Железобетонные ребристые плиты покрытия кровли опираются на внутренние и наружные несущие продольные стены. По всей площади кровли, выполненной из железобетонных ребристых плит покрытия, отсутствует гидроизоляционный защитный слой (покрытия из мастик или битумов). Бетон плит покрытия подвергается систематическим атмосферным воздействиям. Выявлены трещины в бетоне, значительные участки выкрашивания и шелушения бетона, что приводит к проникновению атмосферных осадков в чердачное пространство и затоплению жилых помещений на верхних этажах многоквартирного дома. На кровле над первым подъездом

2

3

многоквартирного дома в месте расположения выхода на кровлю обнаружена разрушающаяся плита покрытия. В связи с разрушением бетона в плите покрытия образовались сквозные отверстия площадью до 0,5 м². Бетон частично разрушился, арматура оголена и наблюдаются следы её коррозии. В связи с разрушением бетона и обширной коррозией арматуры плита имеет значительный прогиб, ребра плиты разрушаются. Вентиляционные шахты находятся в неудовлетворительном техническом состоянии в связи с обширными разрушениями бетона вызванных систематическим воздействием атмосферных осадков и отсутствием надлежащего ремонта.

На лестничной площадке девятого этажа во втором подъезде у квартиры №71 на потолке и стенах следы протечек: многочисленные желтые разводы и подтёки. В квартире №71 собственник проводит смену обоев, следы протечек отсутствуют, по словам собственника, им проведен ремонт, и следы протечек скрыты. Собственником предоставлена видеосъемка момента затопления квартиры 71 с крыши. По словам собственника, подавались неоднократные заявки в диспетчерскую ТСЖ.

В журналах заявок ТСЖ за 2016 и 2017 годы имеются заявки и жалобы на течь кровли в квартирах и на лестничной клетке девятого этажа 426 дома во втором и третьем подъездах. Так в 2016 году поступило 4 заявки из квартир №70, №71, №72, №105 о течи в квартирах и подъездах № 2 и №3. В 2017 году поступило три заявки (11.01.2017, 31.01.2017, 21.05.2017) из квартир №71, №70, №69, №106, №107. В журналах нет отметок о проведенных работах или запланированных мероприятиях на кровле над данными квартирами и подъездами.

В актах осеннего осмотра от 15.09.2016 и весеннего осмотра от 15.05.2017 специалистами ТСЖ выявлены дефекты кровли. Акты осмотров не оформляются или оформляются с нарушениями. В актах отсутствуют подписи членов комиссии, экземпляр акта весеннего осмотра за 2016 не предоставлен. Не ведется журнал осмотров, где отражаются выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. После обнаружения дефектов кровли управляющий ТСЖ не разработал в месячный срок мероприятия по устранению. Решение о ремонтах кровли не вынесено на обсуждение и голосование общего собрания собственников жилья. В протоколах общих собраний за 2017, 2016, 2015 годы не отражено, что вопрос о ремонте текущем или капитальном крыши выносился на обсуждение и голосование. Текущий ремонт кровли не был запланирован в 2015, 2016, 2017 годах. В финансовых отчетах и планах 2015, 2016 и 2017 годов также нет затрат на ремонт кровли.

Согласно ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме. Управление общим имуществом в многоквартирном доме и обеспечение эксплуатации означают (в числе прочих) надлежащее содержание общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу требований п. 2.2. ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья товарищество несёт ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

Согласно п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) в состав общего имущества



включаются лестничные площадки, чердаки, крыши.

ТСЖ «Дом № 426» обязано проводить техническое обслуживание конструктивных элементов жилого дома по утвержденному графику - 1 раз в месяц, при выявлении дефектов, при подготовке жилого дома к зиме, выполнять заявки жителей при их поступлении. К техническому обслуживанию относится очистка крыш от снега в местах локальных протечек (устройство емкости в чердачном помещении, заделка свищей), ремонт конструктивных элементов здания, в том числе устранять неисправности кровли.

Проанализировав представленные акты весеннего и осеннего осмотров, а также состояние крыши можно сделать выводы, что осмотры не проводились или проводились ненадлежащим образом, разрушение гидроизоляционного слоя кровли и бетона на плитах покрытия происходило не один год. Текущий ремонт не производился несколько лет подряд (или производился несвоевременно, с нарушениями).

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) пункты 2.1, п.п. 2.1.3. предполагают, что целью технических осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией. Пункт 2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

19.07.2017 специалистами УГХ и БП совместно с представителями ТСЖ «Дом № 426» был проведен осмотр кровли многоквартирного дома №426. Составлен акт визуального осмотра. По результатам осмотра сделаны выводы, что кровля находится в неудовлетворительном состоянии, существует вероятность обрушения железобетонных плит покрытия кровли. В целях предотвращения аварийной ситуации, руководству ТСЖ «Дом №426» поручено в кратчайшие сроки, привлечь специализированную экспертную организацию для проведения детального обследования кровли многоквартирного дома и выдачи заключения о техническом состоянии с рекомендациями по проведению ремонтно-восстановительных мероприятий для обеспечения безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций и разрушения плит покрытия.

20.07.2017 ТСЖ «Дом № 426» заключило договор подряда № 17-126 с ООО «Томпроект» на обследование крыши, кровли многоквартирного дома 426. Срок выполнения работ с 20.07.2017 по 10.08.2017. Изучив договор подряда с ООО «Томпроект» выявлено, что данным договором не предусмотрено обследование чердачного помещения, вентиляционных шахт, а также разработка мероприятий по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций и разрушения плит покрытия. Следовательно, ТСЖ «Дом № 426» (управляющему ТСЖ) необходимо срочно заключить договор со специализированной организацией на разработку мероприятий по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций и разрушения плит покрытия.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) пункт 4.6.1, подпункты 4.6.1.1., 4.6.1.2., 4.6.1.4., 4.2.1.28., предусматривают, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должна быть

обеспечена прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли. Крыша является одной из основных частей здания, от которой в значительной степени зависит его долговечность. Сохранность и долговечность всего здания обеспечивается правильным содержанием крыши, созданием нормального температурно-влажностного режима в чердачном помещении и своевременным ремонтом кровли.

Организации по обслуживанию жилищного фонда (ТСЖ) следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных железобетонных несущих конструкциях (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.). Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить. Причины деформаций и методы ремонта устанавливает специализированная организация. Усиление конструктивных элементов, устранение сверхнормативных прогибов, трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость, должны производиться по проекту.

Организация по обслуживанию жилищного фонда (ТСЖ) должна принять срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся собственников или уполномоченные им лица.

Управляющий ТСЖ должен организовать систематическое наблюдение за несущими конструкциями. Вести журнал наблюдений за плитой покрытия в пределах чердачного помещения.

В соответствии со статьей 36 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания.

Повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств конструкций и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

До принятия решения о капитальном ремонте кровли произвести частичный ремонт плоской кровли над квартирой № 71 (подъезд №2) . Произвести ремонт плоской кровли над подъездами №1, №3 и принять меры по недопущению затопления квартир девятого этажа многоквартирного дома № 426 в 4-м мкр.

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

- пункты 2.1, 2.1.3.- 2.1.5., 4.6.1., 4.6.3., 4.6.4, 4.3.1, 4.3.3. подпункты 4.6.1.1., 4.6.1.2., 4.6.1.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

- пункты 10 п.п. а), б), 11 п.п. а), 16 п.п. б), 21 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

- пункт 1 и подпункт 2.2. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

(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):

управляющий ТСЖ «Дом № 415» Кондратова М.Г.

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

07 августа 2017 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____
(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)

