

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 1 от 04.04.2018

По адресу/адресам: 636780, Томская область, г.Стрежевой, ул.Строителей, д.20 кв.381
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 16.03.2018
№ 1

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

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

Управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «Стрежевой
теплоэнергоснабжение»

(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 21.03.2018 по 04.04.2018 (11 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)

директор Управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью
«Стрежевой теплоэнергоснабжение» Асмоловский В.В.

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: Тоцкая Е.Н. – начальник отдела содержания
муниципального жилищного фонда, благоустройства, строительства и капитального
ремонта Управления городского хозяйства и безопасности проживания Администрации
городского округа Стрежевой, Сухицкая М.Н. - 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: начальник цеха «Жилище» ООО «Стрежевой
теплоэнергоснабжение» - Кирилюк В.И., ведущий инженер ЖЭУ цеха «Жилище» ООО
«Стрежевой теплоэнергоснабжение» - Шорина Л.Ю., техник ЖЭУ цеха «Жилище» ООО
«Стрежевой теплоэнергоснабжение» - Сильвестрова Н.С.

(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:

В силу требований статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору

управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за оплату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно приложения №2 договора № 20 от 21.01.2017 - управления многоквартирным домом 20 по ул. Строителей (действует 5 лет), управляющая компания ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» обязана 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: устранять неисправности кровли. Очистка чердачных помещений от мусора и посторонних предметов – 1 раз в год.

1. Собственник квартиры 381 жалуется на «аварийное состояние кровли». По словам собственника в марте 2018 года квартиру затопило, и топил периодически.

29.03.2018 при обследовании квартиры № 381 выявлено:

- в коридоре квартиры 381 на стене у потолка отделка стен из обоев имеет незначительное отставание обоев от основания (швы разошлись в двух местах на длину 10 см), следы протечек на обоях, потолочной плитки отсутствуют, сырости не выявлено;

- в общем коридоре у входа в квартиру 381 и у ливневой канализации на потолке застарелые желтые разводы от затопления, сырость отсутствует;

- в чердачном помещении у ливневой канализации установлена емкость для сбора талых и дождевых вод на плите покрытия разводы от протечек, ёмкости для сбора талых вод над квартирой №381 отсутствуют.

По информации, полученной от управляющей компании ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение», в диспетчерскую службу управляющей компании от жильцов многоквартирного дома № 20 по ул. Строителей заявок о течь кровли в 2018 и 2017 годах не поступало, заявки поступали в 2016 году от жильцов квартиры №375, №376 (16.01.2016 и 09.09.2016 – течь кровли). Согласно актов весеннего и осеннего осмотров (даты 19.09.2016, 19.04.2017, 06.10.2017) на кровле выявлены дефекты кровельного покрытия из техноэласта: разрывы и потертости на площади 40 м².

Управляющая компания ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» обязана принять меры по недопущению затопления квартиры 381, а в летний период 2018 года провести частичные ремонтные работы на кровли по ливневой канализации.

2. Собственник квартиры 381 указывает на «свободный вход на крышу». При проведении обследования 29.03.2018 выявлено, что при входе на лестничный марш, ведущий на крышу, установлена решетка, имеется навесной замок. Доступ посторонним лицам ограничен. Но отсутствует замок или задвижка на двери люка в чердачное помещение и на двери, ведущей на крышу. Управляющая компания ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» обязана принимать меры по недопущению попадания дождевых, талых вод, теплого воздуха и посторонних предметов в помещение чердака. По окончании проверки к 04.04.2018 работы по установке запорных устройств проведены, но чердачный люк открыт, что не допустимо. Решетка не ограждает от возможности попадания посторонних предметов на чердак.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 п.п. 3.3.5, входные двери или люки выхода на кровлю, должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке. Пункт 3.3.2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что чердачные помещения должны иметь требуемый

температурно-влажностный режим в холодных чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более чем на 4°С выше температуры наружного воздуха).

Чердачное помещение многоквартирного дома захлавлено строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием. По договору обслуживания многоквартирного дома предусмотрена ежегодная очистка данного помещения. Нарушение пункта 3.3.4. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170.

3. Собственник квартиры 381 указывает на «свободный вход в подъезд». На входе в подъезд установлены входные и тамбурные двери, установлены пружины. Входные двери в неудовлетворительном состоянии. Металлическая входная дверь перекошена, вторая тамбурная дверь расшатана, отсутствует обналочка. Работы по ремонту дверей должны проводиться управляющей компанией при техническом обслуживании многоквартирного дома.

Собственник квартиры 381 предлагает, управляющей компании ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» на входной двери установить домофон или замок (раздав ключи всем проживающим). Для выполнения данного вида работ необходимо на общем собрании собственников жилья принять данное решение большинством голосов и определить источник финансирования. Согласно п.4.1, ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений должны принять решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме и утвердить плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4. Бездействие управляющей компании ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжения» по проведению ремонта в подъезде. Согласно приложения №1 договора № 20 от 21.01.2017 - управления многоквартирным домом 20 по ул. Строителей (действует 5 лет), управляющая компания ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» не взимает с собственников оплату за текущий ремонт, текущий ремонт МКД проводится за счет арендной платы, которая поступает от арендаторов помещений в подвале и на первом этаже многоквартирного дома.

Работ по ремонту общего имущества проводится не мало (ровно на ту сумму, которая поступает с аренды). В соответствии с отчетом ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул.Строителей, 20 за 2017 год выполнено работ на сумму 136 582,68 руб.:

- а) проведена смена двух оконных блоков (на межэтажных площадках между первым - вторым и между вторым - третьем этажами) на сумму 31 392,61 руб.;
- б) ремонт электрооборудования и электрических сетей на сумму 55 265.00 руб.;
- в) частичный ремонт полов в подъезде на сумму 3 324,54 руб.;
- г) изготовление и установка люков на пожарном выходе (2 шт. на 6-ом и 7-ом этажах) на сумму 7556,16 руб.;
- д) проверка общедомовых приборов учета воды на сумму 12 707,80 руб.;
- е) установка энергосберегающих светильников, 3 шт. (на 3-м этаже) на сумму 4115,35 руб.;
- ж) смена входных дверей на пожарном выходе на пятом этаже на сумму 22 221.22 руб.

Факт выполнения работ был зафиксирован, кроме смены входных дверей. На пожарном выходе пятого этажа установлена одна дверь, вторая дверь не обнаружена.

Отчет ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» ТСЖ «Домосед» за 2017 год с данным перечнем работ размещен на доске объявления на первом этаже и на сайте Управляющей компании, для рассмотрения и утверждения собственниками жилья.

Данные работы еще не утверждены т.к. ежегодное собрание собственников жилья еще не состоялось. Планируется проведение на конец апреля текущего года.

За 2016 год выполнено работ на сумму 123 409,89 руб.:

- а) проведен ремонт подъезда (ремонт входного узла: обшивка парапетов, ремонт крыльца, отделка фасада, частичный ремонт отмостки) на сумму 79 600.89 руб.;
- б) ремонт электрооборудования и электрических сетей на сумму 43 809.00 руб.

Данный перечень работ указан в отчете ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 2016 и утвержден

собственниками жилья. Протокол № 244-17 от 07.11.2017 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (по вопросу № 3 решение принято большинством голосов).

За 2015 год выполнен текущий ремонт на сумму 111 217,04 руб.: ремонт кровли на сумму 72 130,00 руб.; ремонт электрооборудования и электрических сетей на сумму 17992,20 руб., установлены энергосберегающие светильники (5шт.) на сумму 21 094,84 руб. Данный перечень работ указан в отчете ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 2015 год и утвержден собственниками жилья. Протокол № 213 от 26.09.2016 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (по вопросу №11 решение принято большинством голосов).

При визуальном обследовании 29.03.2018 выявлено, что в подъезде необходимо проведение текущего ремонта:

- повреждены стены в общих коридорах из стеклоблоков (проемы выходят на межэтажные площадки, где расположены стволы мусоропроводов), стеклоблоки частично разбиты на 6 и 7 этажах, на 5-ом этаже полностью отсутствуют, что не безопасно;

- повреждена отделка стен, потолков (надписи на стеновых панелях) с 1-9 этажи, дверей пожарных выходов разбиты на 4,6,7-9 этажах, повреждены пожарные люки на 9 этаже.

- отсутствует второе остекление на деревянных оконных блоках, поврежден оконный блок на 7-м этаже, почтовые ящики в неудовлетворительном состоянии (отсутствии дверок на 80% почтовых ящиках);

- в вестибюле и на площадках перед лифтом на 5,6,7 этажах разрушено покрытие полов из плитки, выбоины в полах (в соответствии с п.п. 4.4.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; восстанавливать защитно-отделочные покрытия);

- необходима замена деревянных полов с покрытием из линолеума в общих коридорах на восьми этажах (в соответствии с п.п. 3.2.9 правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа).

В тоже время установлено небрежное отношение жильцов к выполненным работам по ремонту общего имущества. Покрашенные участки стен в 2016-2015 годах на межэтажной площадке между 6-5 этажами, которые были восстановлены после пожара, на сегодняшний день исписаны и повреждены. Установленные в 2017 году пластиковые окна, на межэтажных площадках между 1-2 и 2-3 этажами имеют повреждения: оторвана ручка, прожжен, порезан пластик на откосах, оторваны защитные уголки.

В актах осеннего и весеннего осмотра за 2017 и 2016 год выявлена необходимость проведения работ по ремонту фундаментов, приямков, отмостки, дверей пожарных выходов.

Управляющая компания, прежде всего, должна проводить работы, отвечающие за безопасную эксплуатацию жилого фонда. Выполняет пожелание собственников помещения принятое на общем собрании. Согласно ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Согласно п.4.1, ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений должны принять решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме и утвердить плату за содержание и ремонт жилого помещения.

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 2.6.2., 3.2.9., 3.3.2., 3.3.4., 3.3.5, 4.1.5., 4.1.6, 4.6.1., 4.6.3. и 4.6.4., 4.7., 4.8.11., 4.8.12.

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, пункт 10, 11.

(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):

нет

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: Тоцкая Е.Н.
Сушицкая М.Н.

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

директор Управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «Стрежевой теплоэнергоснабжение» Асмоловский В.В.

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

"04" апреля 2018 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

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