

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 2 от 06.04.2018

По адресу/адресам: 636780, Томская область, г.Стрежевой, пл.Буровиков, д.1 кв.35
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 24.03.2018 № 2

(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 «Регион-Сервис»
(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 02.04.2018 по 06.04.2018 (5 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 «Регион-Сервис» Водяный С.И.

(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: Директор ООО «Регион-Сервис» - Водяный С.И., инженер ООО «Регион-Сервис» - Меднова С.В., рабочий по обслуживанию и ремонту ООО «Регион-Сервис» - Доманевский А.М.

(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.

Стена многоквартирного дома относится к ограждающим конструкциям многоквартирного дома и является общим имуществом собственников в многоквартирном доме. Обслуживание общего имущества многоквартирного дома входит в обязанности управляющей компании. Пунктом 11 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2016 года № 491 предусмотрено, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения, многоквартирного дома включает в себя проведение различных мероприятий в целях надлежащего содержания общего имущества дома, в том числе проведение текущих и капитальных ремонтов.

Квартиросъемщик квартиры № 35 в ноябре 2017 года обращался в прокуратуру г.Стрежевого. 16.11.2017 проведено визуальное и инструментальное обследование жилого помещения с участием представителей прокуратуры, УГХ и БП Администрации городского округа и УК ООО «Регион-сервис». Замеры температур воздуха в жилых помещениях производились комбинированным измерителем Testo 625 (свидетельство о поверке № 8206 от 11.10.2017), осмотр ограждающих конструкций произведен тепловизором Т869 (протокол калибровки № 3074518 от 06.07.2016). В акте от 16.11.2017 выявлено, что температура воздуха в помещениях квартиры №35 соответствует нормативу температуры воздуха в жилых помещениях, т.е. не ниже $+18^{\circ}\text{C}$, $+20^{\circ}\text{C}$. Но выявлен участок стены на сопряжении потолка и внешней стены с температурой поверхности от $+12,5^{\circ}\text{C}$ до $+13,8^{\circ}\text{C}$, что не соответствует установленным нормам «СП 50.13330,2012. Свод правил. Теплозащита зданий. В редакции СНиП 23-02-2003», утвержденным Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 265. В соответствии с правилами нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха ($+20,2^{\circ}\text{C}$) и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции (стены) не должен превышать 4°C , тогда как в обследованном помещении кухни перепад в верхнем углу помещения составляет $7,7^{\circ}\text{C}$ ($20,2-12,5$) и $6,4^{\circ}\text{C}$ ($20,2-13,8$).

15.12.2017 Администрацией городского округа Стрежевой направлено письмо в УК ООО «Регион-Сервис» с просьбой установить причины промерзания участка стены квартиры №35 дома №1 на пл. Буровиков, а также определить мероприятия по их устранению. Ответ от УК ООО «Регион-Сервис» не получен.

В феврале 2018 года в Думу г.Стрежевой обратились жильцы квартир №34, №36, №38 дома №1 на пл.Буровиков. 28.02.2018 проведены инструментальные и визуальные обследования помещений квартир и чердачного помещения с участием представителей Думы г. Стрежевой, УГХ и БП и УК ООО «Регион-Сервис». Замеры температур воздуха в жилых помещениях производились комбинированным измерителем Testo 625 (свидетельство о поверке № 8206 от 11.10.2017), осмотр ограждающих конструкций произведен тепловизором Т869 (протокол калибровки № 3074518 от 06.07.2016). Температура воздуха в помещениях квартир №34, №36, №38 соответствует нормативу температуры воздуха в жилых помещениях, т.е. не ниже $+18^{\circ}\text{C}$, $+20^{\circ}\text{C}$. При обследовании чердачного помещения 28.02.2018 выявлено, утепление над квартирами №34, №36, №38 видимых повреждений не имеет, утепление имеет однородную структуру. В местах сопряжения чердачного перекрытия с наружными стенами изнутри помещения выявлены локальные участки незначительного понижения температуры на поверхности конструкции (в диапазоне от $+12^{\circ}\text{C}$ до $+14^{\circ}\text{C}$).

26.03.2018 Администрацией городского округа Стрежевой направлено письмо в УК ООО «Регион-Сервис» с требованиями принять меры по установлению причин промерзания и устройству дополнительного утепления чердачного перекрытия в местах примыкания к наружным стенам с напуском утеплителя на парапеты. Ответ от УК ООО «Регион-Сервис» не получен.

30.03.2018 при проведении визуального и инструментального обследования квартиры №35 было выявлен участок стены на сопряжении потолка и внешней стены с температурой поверхности от +16,4⁰С, участок стены на сопряжении пола и внешней стены с температурой поверхности +15,5⁰С, что не соответствует установленным нормам «Свода правил 50.13330.2012. Теплозащита зданий. В редакции СНиП 23-02-2003», утвержденным Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 265. В соответствии с правилами нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха (+20,6⁰ С) и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции (стены) не должен превышать 4⁰ С, тогда как в обследованном помещении кухни перепад в верхнем углу помещения составляет 4,2⁰ С (21,6-16,4) в нижнем углу помещения составляет 5,1⁰ С (20,6-15,5). Температура воздуха в помещениях квартиры №35 соответствует нормативу температуры воздуха в жилых помещениях, т.е. не ниже +18⁰С,+20⁰С. (Замеры температур воздуха в жилых помещениях производились комбинированным измерителем Testo 625 (свидетельство о поверке № 8206 от 11.10.2017), осмотр ограждающих конструкций произведен тепловизором Т869 (протокол калибровки № 3074518 от 06.07.2016)). Обследование чердачного помещения не проводилось, отсутствовал доступ в помещение.

При обследовании чердачного помещения 03.04.2018 выявлено, управляющая компания ООО «Регион–Сервис» над квартирой №35 провела частичное утепление стены (парапета) и перекрытия, но работы не привели к результатам (возможно из-за не достаточного слоя утеплителя, площади утепления, а также не соблюдения технологии проведения работ). Над квартирами № 34, № 36, №38 дополнительное утепление не проведено.

Теплозащиту дефектных участков стен необходимо осуществлять путем: устранения неисправностей в ограждающих конструкциях, утепления участков ограждающих конструкций с недостаточным сопротивлением теплопередачи (по расчету) дополнительным утепляющим слоем, устройством вертикальных скосов в местах сопряжения наружных стен между собой и с чердачными перекрытиями (покрытиями). (В соответствии с пунктом 4.10.5.2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

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»)

Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, необходимо утеплять (П.п.4.2.1.12. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

Необходимо продолжить работы по установлению причин промерзания участков стены в квартире № 35, определить мероприятия по их устранению. Провести мероприятия.

Установить причины промерзания участков стен и определить мероприятия по их устранению в квартирах расположенных на третьем этаже (№34, №36, №38 во втором подъезде многоквартирного дома № 1 на пл.Буровиков. Провести мероприятия.

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. , 4.2.1.1., 4.2.1.12., 4.3.4а) и 4.10.5.2.

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

- Норм Свода правил 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003», утвержденным Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 265

(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: Сушицкая М.Н. _____

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

директор Управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «Регион-Сервис» Водяный С.И.

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

"06" апреля 2018 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

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