

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 4 от 10.05.2018

По адресу/адресам: 636785, Томская область, г.Стрежевой, 4 мкр, д.433 кв.39
(место проведения проверки)

На основании: Распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 27.04.2018 № 4

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата)

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

ТСЖ «Дом № 433»

(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 03.05.2018 по 10.05.2018 (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)

управляющий ТСЖ «Дом № 433» 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: 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:

управляющий ТСЖ «Дом № 433» 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:

Квартира № 39, находится на 5 этаже в четвертом подъезде многоквартирного пятиэтажного, кирпичного дома № 433 в 4 мкр. По заявлению собственника квартиры № 39, затопление происходит ежегодно (весной), в 2018 году затопление произошло в марте. Проведен осмотр технического состояния чердака, крыши (кровли), лестничной площадки пятого этажа подъезда № 4 и квартиры № 39. На потолке и стене лестничной клетки пятого этажа следы протечек (желтые разводы). На чердаке на плитах покрытия местами имеются следы протечек в местах

примыканий ливневой канализации, между плитами покрытия (в межплитных швах) следы намокания. В чердачном помещении расстелена пленка для сбора талых и дождевых вод. На кровле выявлено повреждение рулонного материала кровли над подъездом №4, нарушение примыкания рулонного материала к вертикальным поверхностям, повреждения кровельного покрытия вокруг дождеприёмника (воронки) ливневой канализации.

В квартире № 39 в коридоре на потолке и стенах следы от затопления: желтые разводы на обоях. В кухне на потолке следы от протечек. По словам собственника, вода протекает по проводке в кухне и коридоре. В марте 2018 года замкнуло проводку. На момент проверки проводка в рабочем состоянии.

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 № 433» обязано проводить техническое обслуживание конструктивных элементов жилого дома по утвержденному графику - один 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.

В 2015 году в соответствии с решением общего собрания собственников МКД №433 (протокол № 1/15 от 26.06.2015) о частичном ремонте кровли над квартирами № 39, №40 ТСЖ заключен договор подряда с ИП Кулиевым С.Г. С 31.08.2015 по 30.09.2015 проводился частичный ремонт крыши над четвертым подъездом.

Работы выполнены некачественно и весной 2016, 2017 и 2018 были протечки над квартирой 39. ТСЖ компенсировала затраты на ремонт собственнику помещения №39 в 2015 и 2017 годах.

Просмотрен журнал регистрации заявок диспетчерской службы ТСЖ за 2017 годы. По данным журнала в 2017 году от жильцов квартиры № 39 поступила одна заявка (23.03.2017) о течи кровли. Осенью 2017 года поступают две заявки (07.08.2017, 04.09.2017) с квартир №№ 29, 30 о течи кровли в подъезде №3 и затоплении электрощитка. В журнале нет отметок о проведенных работах или запланированных мероприятиях.

ТСЖ «Дом №433» представлено заключение ООО «Томпроект» от 2017 года по результатам обследования конструкций крыши, кровли д.433. Выявлены: следы протечек и увлажнения плит покрытия, оголение и коррозия арматуры плит покрытия, сквозные трещины в межплитных швах, сквозь которые внутрь помещения чердака проникают атмосферные осадки, замачивая

утеплитель. Далее осадки проникают в жилые квартиры 5-го этажа. Постоянное длительное замачивания межплитных швов плит покрытия с замораживанием и оттаиванием воды в зимний период привело к повреждениям плит (трещины, коррозия арматуры плит), что может привести к потере их несущей способности, проникновение осадков через швы вызвано неудовлетворительным состоянием гидроизоляционного ковра сверху плит, повреждение рулонного материала кровли; нарушение примыкания рулонного материала к вертикальным поверхностям, вследствие чего в местах примыкания происходит проникновение влаги. Общее состояние конструкций крыши, кровли оценивается как недопустимое. Необходимо проведение страховочных мероприятий по усилению конструкций. Необходимо выполнить строительномонтажные работы по ремонту крыши, кровли дома с разработкой проектной документации.

Проанализировав состояние крыши можно сделать выводы, что осмотры не проводились или проводились ненадлежащим образом, разрушение гидроизоляционного слоя кровли и бетона плит покрытия происходило не один год. Текущий ремонт не производился несколько лет подряд (или производился несвоевременно, с нарушениями). 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.

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.

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 крыши. Вести журнал наблюдений за плитами 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 (крыши) произвести частичный текущий ремонт плоской кровли над квартирой № 39 (подъезд №4). Произвести ремонт плоской кровли над подъездами №4, №3 и принять меры по недопущению затопления квартир пятого этажа

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, 11, 16 «б» 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: Тоцкая Е.Н.
Сушицкая М.Н.

С актом проверки ознакомлен (а), копию акта со всеми приложениями получил (а): управляющий ТСЖ «Дом № 433» Кондратова М.Г.

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

"10" мая 2018 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

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