

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 8 от 28.09.2018

По адресу/адресам: 636780, Томская область, г.Стрежевой, пер.Юбилейный, д.1
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 18.09.2018 № 8

(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 20.09.2018 по 28.09.2018 (6 рабочих дней/ 12 часов)
(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. ✓ 18.09.2018 в 9.00ч
(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:

Начальник цеха Жилище ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» - Кирилюк В.И.,
начальник ЖЭУ ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» - Довжич Р.И., ведущий инженер ЖЭУ ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» - Лорай Н.В.

(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 № 1 по переулку Юбилейный двухэтажный коридорного типа, без подвала. Крыша скатная, кровля шиферная. В доме коммунальные квартиры с местами общего пользования на первом и втором этажах. Душевые и санузлы расположены на каждом этаже, кухня и сушилка на первом этаже.

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 № 1 от 11.01.2017 управления многоквартирным домом 1 по пер. Юбилейный (действует 5 лет), управляющая компания ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» обязана проводить техническое обслуживание конструктивных элементов жилого дома 1 раз в месяц. Дополнительно внеплановые обследования проводятся при обнаружении неисправностей или по поступившим заявкам жителей. В случае выявления при обследовании повреждений и нарушений конструктивных элементов управляющая компания обязана составить план мероприятий по инструментальному обследованию конструктивных элементов и восстановлению проектных условий их эксплуатации.

При обследовании установлено:

1. На крыше местами повреждены листы шифера, происходит затекание дождевых и талых вод на фасад, видны следы протечек под свесами по периметру карниза (в местах, где сломан шифер), что связано с несвоевременным проведением ремонта кровли. На потолке санузла второго этаже вокруг фановой трубы и вентиляционной шахты видны следы постоянных протечек (плохо выполнено утепление вентиляции на чердаке и нарушение примыканий на кровли).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние кровли, защиту от протечек кровли, от увлажнения конструкций, достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляцию всех трубопроводов; утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт; вывод вытяжных каналов канализации за пределы чердака; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки. (П.п.: 4.6.1.1., 4.6.3.6., 4.6.3.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»). Следует устранять, не допуская дальнейшего развития в кровлях из асбестоцементных листов повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке (п.п. 4.6.1.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

В актах весенних и осенних осмотров 2016, 2017, 2018 годов дефекты кровли отражены управляющей организацией. Но работы не проведены. Необходимо запланировать проведение ремонта кровли с заменой местами листов шифера, восстановление примыканий, утепление вентиляционных шахт, выведение вытяжных каналов за пределы чердака.

2. Отмостка местами имеет разрушения бетонного слоя, проседает, отходит от стен, что приводит к попаданию дождевых и талых вод под дом, повреждению фундаментов.

В соответствии с п.п.4.1.6., 4.1.7. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Отмостка должна иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, должна быть приподнята на 15 см. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостке необходимо заделывать. В актах весеннего осмотра 2016 и 2017 года дефекты отмостки отражены специалистами управляющей организацией. Необходимо запланировать проведение ремонта отмосток.

3. Фасад оштукатурен, имеются повреждения штукатурного слоя стен и цоколя. Местами растрескивание и отставание отделочного слоя. Наблюдается намокание внешней стены и выпучивание штукатурного слоя в месте расположения душевой второго этажа (возможно нарушение гидроизоляции стены и перекрытия или недостаточное утепление внешних стен как следствие проникновение влаги (конденсата) из помещения на внешнюю стену). Для

определения причин необходимо дополнительное обследование специализированной организацией с разработкой мероприятий по устранению причин намокания.

Не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя фасада. 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»). С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: облицовку, потерявшую связь со стеной, снять; поврежденные места на фасаде восстановить с их дальнейшей реставрацией. (П.п. 4.2.3.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»). Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; 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»).

На входе в подъезд установлена металлическая дверь, отсутствует доводчик. На некоторых почтовых ящиках отсутствуют дверки. В общих коридорах необходим текущий ремонт окраски стен, полов. На лестничной клетке необходимо произвести текущий ремонт стен.

4. Межэтажные перекрытия. На потолке душевой и санузла первого этажа видны множественные следы протечек, увлажнение плиты перекрытия, трещины бетонного, отслоение штукатурного слоев. Постоянное увлажнение плиты перекрытия, внешних и внутренних стен жилого здания, из-за не достаточной гидроизоляции пола и стены в душевой, может привести к снижению несущей способности и устойчивости элементов здания. Стена и плита перекрытия душевой является общедомовым имуществом и обслуживается управляющей организацией.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние перекрытий; устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития; восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах, душевых) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов. Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития. (П.п. 4.3.1., 4.3.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

5. Места общего пользования душевые и санузлы расположены на каждом этаже, кухня и сушилка на первом этаже.

На втором этаже в санузле необходим текущий ремонт стен, потолков. Из трех кабинок используются две, одна используется жильцами как склад.

В душевой на втором этаже необходим текущий ремонт окраски стен и потолков с расчисткой от грибка. Жильцы второго этажа используют душевую как прачечную, сушилку и кухню. Хотя на первом этаже имеются специализированные помещения кухни и сушилки, которые жильцы второго этажа не используют.

В санузле на первом этаже. Унитаз в одной из кабинок в неудовлетворительном состоянии. Разбита дверь в кабинку. Отсутствуют умывальники и смесители. Необходим текущий ремонт окраски стен и потолков с обработкой от грибка.

В душевой на первом этаже используется только одна душевая. В другой устроен склад, отсутствует смеситель, в неудовлетворительном состоянии отделка стен, потолка, течи канализационной системы душевой. Отсутствуют умывальники и смесители. Необходим текущий ремонт окраски стен и потолков с обработкой от грибка.

6. Комнаты в доме являются одной коммунальной квартирой с местами общего пользования. Жильцы не содержат общее имущество, не производят своевременный ремонт, не производятся уборку помещений.

В соответствии со ст.41 Жилищного кодекса Российской Федерации – собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты – общее

имущество в коммунальной квартире. Собственники жилого помещения должны поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Статья 41 устанавливает правовой режим общего имущества в коммунальной квартире, а именно, режим общей долевой собственности. Указанный режим распространяется на помещения в коммунальной квартире, обслуживающие более одной комнаты. К таким помещениям относятся, в частности, кухни, душевые, санузлы, сушилки, внутриквартирные коридоры, входные тамбуры, кладовые и иные подобные им помещения. Следует отметить, что законодательство включает в состав общего имущества собственников комнат в коммунальной квартире только помещения, изъяв из этого состава механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одной комнаты. Т.е. обслуживание этого оборудования производится управляющей организацией.

7. В период проведения проверки были взяты пробы питьевой воды, проведен химический анализ состава воды. Отклонения химического состава питьевой воды от нормативов СанПиН 2.1.4.1074-01, ГН 2.1.5.1315-03 не выявлены по протоколу № 150/18 от 28.09.2018 химико-бактериологической лаборатории (отделение по анализу питьевой воды) ООО «СТЭС».

По вопросу повышенной температуры холодного водоснабжения управляющей организации, совместно с ресурсоснабжающей организацией, необходимо провести работу по исключению возможности подмеса горячего водоснабжения к холодному. Нормативы температурных показателей холодной водопроводной воды регламентом не предусмотрены, рекомендации обслуживающим организациям часто устанавливаются параметры в пределах 4-20 °С.

Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа(0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа(6 кгс/кв. см) *(1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00). Обязательные требования, установленные подп. "а" п. 31 Правил N 354, п. 3 Приложения N 1 к Правилам N 354, п. 5.2.1.2 и Таблица А1 Приложение А (расчетный секундный расход холодной воды 0,09 л/с) "СП 30.13330.2016. СНиП 2.04.01-85*. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 951/пр) (далее - СП 30.13330.2016).

Несмотря на то, что незначительное повышение температуры холодной воды в системе водоснабжения не является критичным, значительные колебания способны достаточно сильно снизить уровень комфорта проживания, а также оказывают негативное воздействие на многие приборы и устройства. Именно поэтому при первых признаках заброса горячей воды в холодную магистраль, нужно максимально быстро выполнить полный объем ремонтных или основных профилактических работ. В ходе проверки не удалось выяснить причину повышения температуры холодного водоснабжения. Замеры давление холодного водоснабжения не проводились. Управляющей организации необходимо разработать мероприятия по нормализации температуры холодного водоснабжения, провести замеры давления в системе холодного водоснабжения с предоставлением акта.

8. Придомовая территория многоквартирного дома в сентябре 2018 году отсыпана песком и ПГС, проведена планировка территории и проезда к многоквартирному дому. Лавочка, урна отсутствуют. Детская площадка имеет только песочницу и один МАФ.

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 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» пунктов 4.1.6., 4.1.7., 4.2.1.1., 4.2.1.5, 4.2.1.6., 4.2.1.12, 4.2.3.2, 4.3.1., 4.3.2., 4.6.1.1., 4.6.1.2., 4.6.3.1., 4.6.3.6.

- Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Пункт 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

(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):

директор Управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «Стрежовой 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)

28 сентября 2018 г.

(подпись)

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