

**АКТ ПРОВЕРКИ**  
**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального**  
**контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя**  
**№ 6 от 08.05.2019**

По адресу/адресам: 636780, Томская область, г.Стрежевой, ул.Кедровая, д.65  
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения Администрации городского округа Стрежевой от 22.04.2019 № 6

(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 25.04.2019 по 08.05.2019 (7 рабочих дней/ 20 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. 23.04.2019 в 14.30ч  
(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 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» - Сотникова А.Р., техник ЖЭУ  
ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» Демидович М.Э., начальник участка по  
обслуживанию лифтов ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» Красильников А.Б.

(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 № 65 по ул.Кедровой десятиэтажный, панельный. Крыша из ребристых ж/б плит с внутренним водостоком, кровля



безрулонная. В доме 240 квартир, 6 подъездов. Дом оборудован централизованным электро-, водо-, тепло- снабжением, водоотведением, лифтами и мусоропроводом. Год постройки 1996.

Собственник квартиры № 131 (под. №4) обращается по вопросу ненадлежащего содержания, ремонта мест общего пользования и обслуживание лифтов, придомовой территории многоквартирного дома.

Согласно пункту 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащие содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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.

Согласно договора № 65 от 11.01.2017 управляющая организация ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» по заданию собственников многоквартирного дома 65 по ул.Кедровой в течении 5 лет обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

При изучении актов весенне-осенних осмотров многоквартирного дома 65 по ул.Кедровой за 2017 год и 2018 год выявлено, что необходим ремонт отмосток у подъездов № 3, № 4; ремонт межпанельных швов (выявлено промерзание швов, дефекты в десяти квартирах); на крыше и кровли необходим ремонт поверхности железобетонных плит, восстановление герметичности примыканий к вентиляционным шахтам, ремонт водоприемных лотков, восстановление покрытий над вентиляционными шахтами (6 шт.) (жалобы на протекание кровли в пяти квартирах); частичное нарушение слоя утеплителя на чердаке (жалобы на промерзание перекрытия в одной квартире). Выявлена необходимость ремонта козырька и балконной плиты в одной квартире.

Проверены планы и акты выполненных работ за 2017-2018 годы. Выявлено, что Управляющей компанией проводятся работы по ремонту межпанельных швов, ремонту кровли и крыши, ремонту входных узлов, т.е. работы связанные, прежде всего с обслуживанием конструктивных элементов здания, обеспечением безопасности проживания граждан.

План текущего ремонта многоквартирного дома 65 по ул.Кедровой управляющей компанией формируется на основании актов весеннего и осеннего осмотров. Приоритетным направлением является ремонт инженерного оборудования и конструктивных элементов, которые влияют на безопасность проживания (кровля, фундаменты, стены, электроснабжения, водо-, тепло-снабжение, водоотведение, лифты, мусоропроводы).

В 2017 году выполнен текущий ремонт на сумму 494 485,69 руб.:

- ремонт мягкой кровли на сумму 114 560,63 руб. (над одной квартирой и над подъездами №№1,3,5 площадью 127м2),
- ремонт межпанельных швов у пяти квартир объемом 173 м.п., на сумму 106 592,65 руб.,
- проведена поверка 6 приборов ОДПУ (4-метра, 2-вычислителя) - на сумму 14 953,94 руб.,
- проведен ремонт стволов мусоропроводов и ремонт мусороприёмных камер в подъездах №№ 1-6 на сумму 208 702,67 руб.;

В 2018 году выполнен текущий ремонт (о чем предоставлены акты выполненных работ) на сумму 433 748,87 руб.:

- ремонт мягкой кровли в двух квартирах и утепление чердачного помещения над одной квартирой площадью 75м2, на сумму 93 155,65 руб.,
- ремонт межпанельных швов в пяти квартирах объемом 69,5м.п., на сумму 47 161,78 руб.,
- ремонт входных узлов подъездов №6,№5 (ремонт крыльца, мусорокамер, ремонт цветочных клумб). Не выполнена окраска стен и потолков тамбуров. По данным УК работы подрядчиком будут выполнены летом 2019года (имеется гарантийное письмо подрядчика о выполнении работ).
- проведена поверка прибора ОДПУ (1-метра) на сумму 2194,83 руб.,



- проведен ремонт мусороприёмных камер (утепление стены мусорокамеры примыкающей к квартире) на сумму 10 708,67 руб.;

- ремонт электрооборудования и электрических сетей, на сумму 55 172,00 руб.

Не во всех актах выполненных работ имеется подпись собственников помещений дома 65 по ул. Кедровой. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе которой представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда (нарушение пункта 2.3.8. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170.) В актах выполненных работ № 002 от 04.07.2018, №16 от 13.08.2018, №48 от 20.09.2018 отсутствует подпись собственников помещений дома 65 по ул. Кедровой.

На 2019 год в доме №65 по ул. Кедровой запланированы работы по частичному ремонту кровли, ремонту балконных козырьков, утеплению межпанельных швов, поверка ОДПУ, ремонт входного узла подъезда № 4, ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

Проведен осмотр подъездов, входных узлов, лестничных клеток многоквартирного дома. В подъездах №1, №2, №4 требуется провести текущий ремонт окраски стен, потолков, почтовых ящиков, ремонт дверей бельевых, ремонт входных узлов (дверей в подъезд, крылец, окраски тамбуров). Подъезд №3 в удовлетворительном состоянии, необходим текущий ремонт входного узла (ремонт дверей в подъезд, окраска тамбуров). Подъезд №5 в удовлетворительном состоянии, но требуется провести текущий ремонт окраски стен. В подъезде №6 почтовые ящики требуют ремонта (отсутствуют дверки), необходим текущий ремонт входного узла (дверей в подъезд, окраска тамбуров).

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа. (п.п.3.2.9. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)

Двери сушилок в подъездах требуют текущего ремонта, многие запенены, заколочены. Сушилки (бельевые) закрыты на навесные замки, но используются жильцами не по назначению, а как кладовые для бытовых вещей, мебели б/у, что небезопасно и нарушает правила пожарной безопасности. Выявлено наличие хлам и бытовых вещей в бельевых подъезда №2 между 3-м и 4-м, 5-м и 6-м этажами, в подъезде № 4 между 1-м и 2-м этажами, в подъезде №5 между 1-м и 2-м, 2-м и 3-м этажами, в подъезде №6 между 1-м и 2-м, 7-м и 6-м. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны следить за недопущением загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и другими БО). Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. (п.п. 3.2.16., 3.5.8.«Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170). Управляющая компания вправе вынести жильцам предписание об устранении нарушения. В случае бездействия (жильцов-нарушителей), с заявлением следует обратиться в органы пожарного надзора, поскольку данные действия нарушают п.23 Постановления Правительства РФ №390 «О противопожарном режиме» от 25.04.2012 г. Пожарный инспектор вправе оштрафовать нарушителей и вынести предписание об уборке помещения.

Деревянные и металлические дверные блоки на входе в подъезды требуют ремонта и окраски. Деревянные дверные блоки перекошены, расшатаны, имеют щели, плотно не закрываются. В соответствии с п.п. 13 приложения №2 к договору обслуживания многоквартирного дома №65 от 11.01.2017 предусматривает надлежащие содержание дверных заполнений помещений относящихся к общему имуществу (целостность заполнения, плотность притворов, утепление, работоспособность фурнитуры, замена навесов, наличников, ручек).

Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. 3.2.3. *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170*

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна; исключается его сквозное продувание, входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей



(остановы). (п.п. 4.8.11., 4.8.12. *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда* утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170). При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности дверных заполнений (п.п. 2.6.2. *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда* утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170). Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останов с необходимым зазором между дверью и стеной. Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы. (п.п. 4.7.5., 4.7.7. *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда* утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Ремонт почтовых ящиков 1 раз в месяц (навеска и крепление) при выявлении повреждений почтовых ящиков ремонт проводится 1 раз в год.

Проведен осмотр мусоропроводов (стволов, клапанов и мусороприемных камер). Стволы мусоропроводов (в подъезде № 1,2,4,5,6) имеют сквозные пробоины. В соответствии с п.п. 5.9.29. «*Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда*» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается. В подъезде №2 необходим ремонт загрузочных клапанов. Мусороприемные камеры во всех подъездах в удовлетворительном состоянии (ремонт выполнен в 2017 году). Вывоз мусора и уборка мусороприемных камер производится по графику.

Проведен осмотр лифтов в каждом подъезде. Над входом в лифты имеется информационная табличка о грузоподъемности. Специалистами управляющей компании по системе планово-предупредительного ремонта для безопасной эксплуатации лифтов производится периодическое обязательное ежемесячное, ежеквартальное, полугодовое, годовое техническое обслуживание, совмещенное с ежегодным техническим освидетельствованием. Ежегодное техническое освидетельствование лифтов многоквартирного дома 65 по ул.Кедровой в 2019 году проведено 01.04.2019 в подъездах №1, №2, №3, №4 специализированной организацией ООО ИКЦ «Котлонадзор» города Томска; 28.02.2019 в подъездах №5, №6 специализированной организацией ООО «СИБЕК» города Новосибирска **в результате дефектов, неисправностей, несоответствия не выявлено**, о чем сделаны записи в паспортах лифтов о допуске к эксплуатации. Вопрос капитального ремонта или замены лифтов в доме 65 по ул. Кедровой не стоит т.к. лифты исправны и срок службы не истек (замена лифта производится по окончании срока службы через 25 лет со дня ввода в эксплуатацию). Лифт в подъезде №4 по ул.Кедровой, 65 выпущен в 1996 году, дата ввода в эксплуатацию 28.01.1998. Срок эксплуатации данного лифта заканчивается 28.01.2022. (Лифты в подъездах №1, №2 выпущены в 1993 году, дата ввода в эксплуатацию 24.12.1996. Лифт в подъезде №3, 1996 года выпуска, дата ввода в эксплуатацию 03.04.1997. Лифт в подъезде №5, 1992 года выпуска, дата ввода 01.07.2001. Лифт в подъезде №6, 1993 года выпуска, дата ввода 01.07.2001)

В соответствии с договором управления многоквартирным домом №65 по ул.Кедровой, уборка лифтов производится: в рабочие дни 1 раз в день подметание пола кабины; в неделю 1 раз влажная уборка пола кабины; в месяц 1 раз влажная уборка панелей кабины, дверей кабины, дверей шахт. Пол в кабинах чистый, двери кабины, двери шахты чистые.

В подъездах №2, №6 необходим ремонт отделки из пластика дверей лифта на этажах и ремонт отделки из пластика потолка кабины.

В подъезде №4 места стеновых панелей лифта над кнопками, где приклеивались неоднократно правила пользования лифтом, плохо отмыты. Собственники портят правила, рвут, делают надписи. Их часто заменяют. Правила наклеиваются на специальный клеящий состав, который очень сложно отмыть. Плафон в кабине целый и обеспечивает освещенность кабины в соответствие со стандартами и требованиями безопасности. Линолеум в лифте новый, заменен в конце февраля, закреплен новым плинтусом. (Покрытие пола кабины лифтов из линолеума в апреле 2019 года заменено в подъездах №№ 1,2,3,5,6).



Проведен осмотр придомовой территории, придомовая территория убрана, урны у подъездов отсутствуют. В соответствии с п.п. 3.7.17. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 на территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу. Расстояние между урнами должны быть не более 100 м во дворах, в местах возможного образования мелких отходов.

Лавочки установлены у 3-х подъездов, цветочницы имеются у всех подъездов. Имеются ограждения газонов, парковочные места имеются, но их недостаточно. Сырости и талых вод на придомовой территории и на проезжей части перед подъездами на момент обследования не выявлено. (Но в период обильного снеготаяния весной, происходит подтопление проезжей части перед подъездами №4, №5).

В соответствии с п.п. 3.6.27. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 организация по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должна организовать промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод; систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети; общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед. В соответствии с п.п.2.6.2. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал.

В соответствии с приложением 2 к договору управления многоквартирным домом №65 от 11.01.2017 работы по содержанию придомовой территории предусматривают прочистку ливневой канализации 2 раза в год; установку трапов в паводковый период по мере необходимости.

Для решения вопросов благоустройству придомовой территории многоквартирного дома специалистам управляющей компании ООО «Стрежевой теплоснабжение» разработать мероприятия по благоустройству придомовой и вынести данный вопрос на голосование собственников жилья в 2019-2020 году.

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 2.1.5., 2.3.8., 2.6.2., 3.2.3., 3.2.16., 3.5.8, 3.6.27., 3.7.17., 4.7.5., 4.7.7., 4.8.11., 4.8.12., 5.9.29.

- Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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.

- Постановления Правительства РФ №390 «О противопожарном режиме» от 25.04.012 г., п. 23

---

(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):

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)

08 мая 2019 г.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_

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