

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального
контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 4 от 16.04.2019

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 08.04.2019 № 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 10.04.2019 по 16.04.2019 (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.  09.04.2019 в 14.10ч

(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., председатель правления ТСЖ «Дом № 433» Порошина Е.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:

Квартира № 39, находится на 5 этаже в четвертом подъезде многоквартирного пятиэтажного, кирпичного дома № 433 в 4 мкр. Крыша плоская с организованным внутренним водостоком, кровля выполнена из рулонных кровельных и мастичных материалов. Затопление квартиры № 39 происходит ежегодно (весной, осенью). В 2019 году затопление произошло в марте-апреле. 21.03.2019 и 10.04.2019 проведен осмотр технического состояния чердака, крыши (кровли),

лестничной площадки пятого этажа подъезда № 4 и квартиры № 39. На потолке и стене лестничной клетки пятого этажа у квартиры № 39 следы протечек (сырые пятна и желтые разводы). На чердаке на плитах покрытия, ригелях следы протечек (в местах примыканий ливневой канализации), между плитами покрытия (в межплитных швах) следы намокания. Течь по водоотводящей трубе (внутреннего организованного водостока) от водоотводной воронки, расположенной над квартирой № 39. В чердачном помещении расстелена пленка, установлены емкости для сбора талых и дождевых вод. На кровле выявлено повреждение рулонного материала кровли местами, нарушение примыкания рулонного материала к вертикальным поверхностям и дождеприемникам.

В квартире № 39 в коридоре на потолке и стенах следы от затопления: сырые пятна окрасочный слой на потолке отстает от основания на стенах желтые разводы, местами обои отстали от основания. В кухне на потолке и стенах следы от протечек сырые пятна, на стенах проявился грибок. Деревянная входная дверь разбухла от сырости, не закрывается. Вода протекает по проводке в коридоре. Замкнуло проводку на систему сигнализации в коридоре. Течь в квартире № 39 происходит периодически в течение двух - четырех недель.

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 подъездом №4. Работы выполнены некачественно, весной 2016 были протечки над квартирой №39. Подрядчик устранял недостатки кровли, но весной 2017 протечки повторились. ТСЖ компенсировала затраты на ремонт собственнику квартиры №39 в 2015 и 2017 годах.

В 2017 в связи с обращением собственника квартиры №39 в Администрацию городского округа Стрежевой проведено совместное обследование кровли дома управляющим ТСЖ и Управлением городского хозяйства и безопасности проживания Администрации городского округа Стрежевой, по результатам которого принято решение о ремонте кровли над квартирой №39 в срок до 01.08.2017. Документы о проведенном ремонте (договоры и акты выполненных работ) не предоставлены управляющим ТСЖ. В 2018 году весной возобновились протечки в квартире №39, поступали жалобы о протечках в квартире № 30 и подъезде № 3.

В мае 2018 года проведена внеплановая выездная и документарная проверка ТСЖ «Дом № 433» по результатам, которой ТСЖ «Дом № 433» выдано предписание №4 от 10.05.2018 о необходимости проведения работ по ремонту кровли и недопущению затопления квартир пятого этажа.

В августе 2018 года ТСЖ «Дом № 433» заключен договор № 8 от 25.08.2018 с ИП Мошковым Д.С. на ремонт кровли крыши дома № 433 над квартирами № 30 и № 39. Работы выполнены 30.09.2018 (предоставлен акт выполненных работ). В ноябре 2018 года заключен договор - подряда №2 от 15.11.2018 с ИП Мошковым Д.С. на ремонте чердака дома № 433 и квартир № 30 и № 39. На чердаке проведен ремонт плит перекрытия, замен утеплитель, ремонт отделки стен и потолков квартиры № 30 (предоставлен акты выполненных работ). Отделочные работы в квартире № 39 не выполнены т.к. собственники отказались от проведения работ.

Работы в 2018 году по ремонту кровли выполнены некачественно или в недостаточном объеме. В марте 2019 года возобновились протечки в квартире № 39, в подъездах № 4, № 3. Произошло замыкание электропроводки и возгорание этажного электрического щитка в подъезде № 3.

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 чердаки, крыши. Согласно п.10 Правил общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических лиц, доступность пользования жилым помещением, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений. Согласно п.42 Правил управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором.

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 соответствии с Приложением №2 к правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных Постановлением Госстроя №170, протечки в отдельных местах кровли должны устраняться в течение суток.

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

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., 4.2.1.26., 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 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.

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.

Представлено заключение ООО «Томпроект» от 2017 года по результатам обследования строительных конструкций крыши, кровли дома № 433 которое рекомендует выполнить строительно-монтажные работы по ремонту крыши, кровли дома с разработкой проектной документации.

ТСЖ «Дом № 433» 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 многоквартирного дома № 433.

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, подпункты 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.1.7, 4.6.1.26., приложение №2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

- пункты 10, 11, 16 «б», 42 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. _____
Сухицкая М.И. _____

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)

"16" апреля 2019 г.

(подпись)

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