

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома № 16 ул. генерала Шумилова в г. Волгограде

«18» марта 2022 года

г. Волгоград

Наименование юридического лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация: ООО "УК "Жилищный коммунальный сервис", ИНН 3461005140 ОГРН 1133443000987.

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 14.03.2021 № 11/ОД-КЖКХ, в составе:

- Септаров Сергей Анатольевич, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции;
- Титов Николай Александрович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции;
- Левченко Виктор Михайлович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции/председатель совета многоквартирного дома;
- Фетисов Михаил Викторович, председатель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции.

При участии/ неучастии:

- представителя ООО «УК «Жилищный коммунальный сервис» гл. инженер Площенко Бориса Викторовича
- представитель УНО «Региональный фонд капремонта» для участия в общественном жилищном контроле не прибыл, УНО «Региональный фонд капремонта» о дате и времени проведения мероприятия была уведомлена заблаговременно и надлежащим образом через систему ГИС ЖКХ

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение председателя совета многоквартирного дома № 16 ул. генерала Шумилова в Волгограде, содержащего информацию о некачественно проведенных работах по капитальному ремонту многоквартирного дома, не устранении выявляемых замечаний (нарушений), отсутствии со стороны УНО "Региональный фонд капремонта" надлежащего контроля за ходом проектирования, проведения работ, приёмки выполненных работ и контроля выполнения подрядными организациями гарантийных обязательств, о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме после завершения работ капитального характера, а так же о бездействии ООО «УК «Жилищный коммунальный сервис», как организации, осуществляющей управление на основании заключенного договора.

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома № 16 ул. генерала Шумилова в Волгограде, в форме рассмотрения представленных документов, визуального осмотра общего имущества, с применением средств фотофиксации для подтверждения описания состояния обследуемого объекта осмотра, для рассмотрения доводов обращения о некачественно проведенных работах по капитальному ремонту, в рамках реализации региональной программы капитального ремонта - на чердаке, в подвале и на фасаде многоквартирного дома, а так же о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, в том числе для проверки уже выявленных председателем совета многоквартирного дома и отраженных в заявлении нарушениях и замечаниях, а именно:

- появились отслоения штукатурного слоя от фасада здания,
- есть отпавшие трубы системы организованного наружного водоотвода,
- отмостки выполнены без нормативного уклона,
- слив с крыши выполнен так, что в некоторым местах осадки попадают мимо системы водостока,
- не завершены работы по ремонту деформационных швов,

- стыковочный профиль выполнен без герметизации в месте сопряжения стены и козырька подъезда,
- на чердаках шести подъездов (из девяти) не произведена замена утеплительного слоя,
- ремонт деформационного шва выполнен не по технологии, не укрыт,
- на чердаке 7 подъезда после атмосферных осадков деревянные элементы – мокрые, отсутствие герметичности.

При проведении проверки проводилась фотосъемка: фотоаппаратом: CANON SX620HS версия: PSSX620HS(WHE) номер сборки: 433061010089, серийный номер: 1074C002[AA] 201703 (фотографии, подтверждающие наличие дефектов размещены в акте, полный комплект фотоматериалов можно получить, обратившись по E-mail: roi-34@yandex.ru).

Результаты общественного жилищного контроля (проверки)

№ п/п	Объект осмотра/обследования общественно го жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
1.	Отмостка здания, фасад здания, система организован ного водоотвода.	При осмотре выявлено отсутствие необходимого уклона отмостки здания с дворовой части здания - не обеспечивается отвод дождевых и талых вод от отмостки и цоколя здания, наблюдается застой воды в месте расположения отводов трубопроводов системы организованного наружного водоотвода. Ранее установленные металлические входные двери в подъезды полностью не открываются, в связи с повышенным уровнем цементно-песчаной стяжки перед входом в подъезд. Металлическая система организованного наружного водоотвода во многих местах по периметру здания не вплотную подходит к свесам кровли (краю кровельного покрытия) Визуально наблюдаются просветы (зазоры между металлическим кровельным покрытием и желобами) значительная часть осадков не отводится с помощью организованной системы водоотвода. Ухваты креплений водосточных трубы по всему периметру здания имеют разнообразные крепления к фасаду, к трубопроводам прикреплены «саморезами», водосточная система вплотную прилегает к газопроводам, «шаг» креплений хаотичен, предположительно - не имеет расчета необходимых точек крепления к фасаду. Водосточные трубы, в значительной части по всему периметру здания не имеют необходимого расчетного ввода сегментов «одного в другой», для обеспечения герметичности всей системы и восприятия нагрузок от дождевых и талых вод. Дополнительно использовались «саморезы» в местах крепления сегментов труб между собой. В	УНО «Региональный фонд капремонта», с привлечением представителей ООО «УК «Жилищный коммунальный сервис», председателя совета МКД и представителей организации – исполнителя работ необходимо провести детальный осмотр, по результатам которого разработать подробный план устранения всех выявленных дефектов, с указанием ответственных лиц, объемов, сроков производства работ.

№ п/п	Объект осмотра/обсле- дования общественно го жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
		местах недостаточного количества ухватов и креплений системы наружного водоотвода, в первый год эксплуатации системы - произошло обрушение участков трубопроводов, разгерметизация стыковых соединений, что привело к возникновению наледей и дополнительному повреждению отделки фасада и цоколя здания. По всему периметру здания наблюдается отслоение участков облицовочного слоя парапета здания и участков окрасочного и облицовочного слоя по всему периметру фасада. В месте расположения деформационных швов по всему периметру здания наблюдается наличие вертикальных трещин по облицовке здания, в местах прохождения швов. «Видимые» участки деформационных швов, предположительно, отремонтированы с нарушением технологии проведения работ, так как, после первого года эксплуатации выше и ниже «видимых» участков - на фасаде проявились трещины. Наблюдается повреждение защитных устройств продухов и световых приемов подвального помещения, наблюдется места не качественно проведенных работ по капитальному ремонту фасада здания, а также «различные» варианты колеровки. (фото №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21)	
2.	Козырьки над входами в подъезды	В местах сопряжения конструкции козырьков и фасадом здания отсутствует герметичное соединение в местах прилегания к ограждающим конструкциям, кроме того – отсутствует плотное прилегание к фасаду здания, система желобов и системы организованного водоотвода с козырьков дождевых и талых вод местами - не герметична и не закреплена (фото №№ 22,23).	УНО «Региональный фонд капремонта», с привлечением представителей ООО «УК «Жилищный коммунальный сервис», председателя совета МКД и представителей организации – исполнителя работ необходимо провести детальный осмотр, по результатам которого разработать подробный план устранения всех выявленных дефектов, с указанием ответственных лиц, объемов, сроков производства работ.
3.	Чердачные помещения	Согласно информации председателя совета МКД - на чердаках шести подъездов (из девяти) не произведена замена утеплительного слоя, осмотр и представитель управляющей организации данные сведения подтверждают. Вместе с тем, согласно представленной жителями верхнего этажа и председателем совета МКД	

№ п/п	Объект осмотра/обсле- дования общественно- го жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
		информации после капитального ремонта, с элементами реконструкции и замены кровельного покрытия, значительно ухудшился температурно-влажностный режим в помещениях квартир верхнего этажа, при условии наличия верхнего розлива подачи теплоносителя. При осмотре чердачных помещений выявлены затечные пятна и места протечек на «синтетической подложке» металлического кровельного покрытия, отслоение «синтетической подложки», образовавшиеся в первый год эксплуатации МКД после капитального ремонта. Председателем совета МКД представлены дополнительные видеоматериалы по фактам намокания деревянных элементов конструкций крыши после завершения капитального ремонта, протечке кровли над помещениями подъезда № 7. При осмотре чердачного помещения установлено разрушение и частичное механическое повреждение системы вентиляции здания, повреждены короба/борова в чердачном помещении - необходимые для обеспечения воздухообмена в помещениях квартир. Системы частично разрушены и повреждены, система вентиляции при проведении капитального ремонта не была учтена, вентиляция в помещениях МКД не обеспечена, согласно информации представителей управляющей организации – по жалобам заявителей – восстанавливают короба проделывая отверстия в кровельном покрытии выводят вентиляционную систему выше уровня чердачного помещения. На чердаках здания наблюдается значительное скопление бытового и строительного мусора, в том числе фрагменты частично заменённых при капитальном ремонте конструктивных элементов крыши здания, определить в полном объеме период появления мусора и разрушения вентиляционной системы здания, на момент осмотра не представляется возможным, представитель управляющей организации, как представитель лица ответственного за содержание и эксплуатации общедомового имущества каких-либо документов о фиксации периода разрушений и захламления – не представил. (фото №№	УНО «Региональный фонд капремонта», с привлечением представителей ООО

№ п/п	Объект осмотра/обсле- дования общественно- го жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
4.	Подвальные помещения	24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38). При осмотре подвальных помещений, куда был предоставлен доступ, было установлено наличие проведения ремонта стен подвала, частичный ремонт потолков помещений/перекрытий, при этом в отремонтированных стенах наблюдается устройство новых отверстий, отсутствие единого подхода к организации устройства продухов и световых окон, некачественное проведение отделочных работ. Наблюдаются участки активно-коррозирующей арматуры. У членов комиссии отсутствует информация, включая расчеты и проект о необходимости отделки «в белых тонах» стен обследуемого подвального помещения, устройства дополнительной стяжки полов подвальных помещений, в том числе увеличение и наращивание толщины стяжки пола подвала. (фото №№ 36,37,38)	«УК «Жилищный коммунальный сервис», председателя совета МКД и представителей организации – исполнителя работ необходимо провести детальный осмотр, по результатам которого разработать подробный план устранения всех выявленных дефектов, с указанием ответственных лиц, объемов, сроков производства работ.

Фотоматериалы:



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



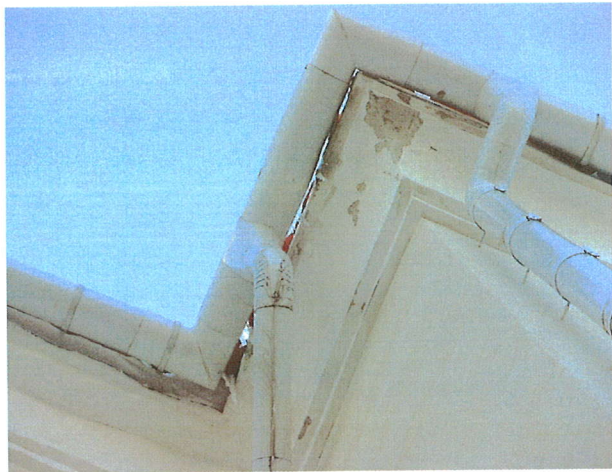
Фото 5



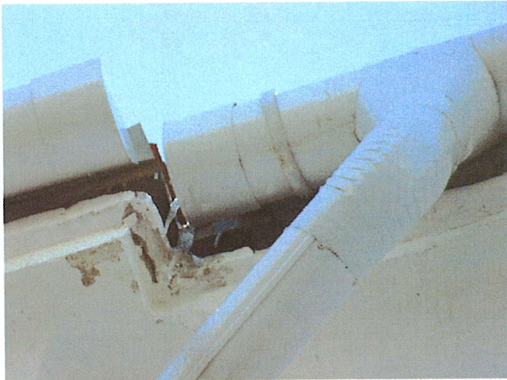
Фото 6



Φoto7



Φoto 8



Φoto 9



Φoto 10



Φoto 10



Φoto 11



Φoto 12



Φοτο 13



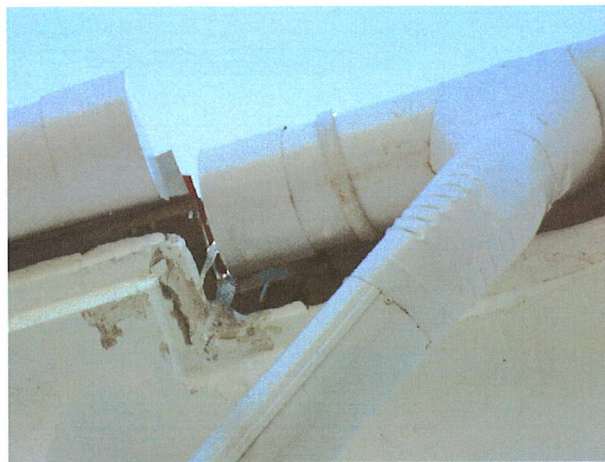
Φοτο 14



Φοτο 15



Φοτο 17



Φοτο 18



Φοτο 19



Φοτο 20



Φοτο 21



Фото 22



Фото 23

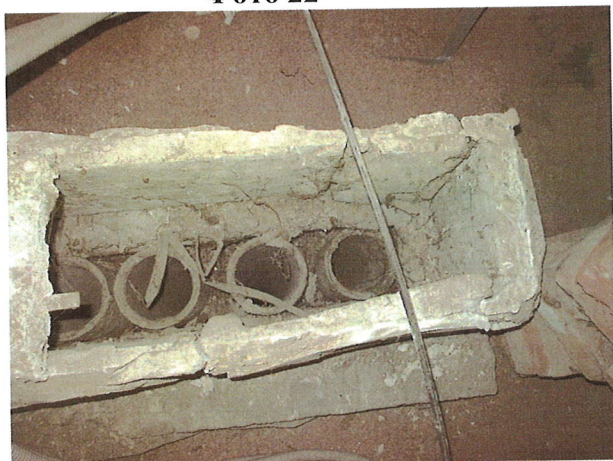


Фото 24



Фото 25



Фото 26

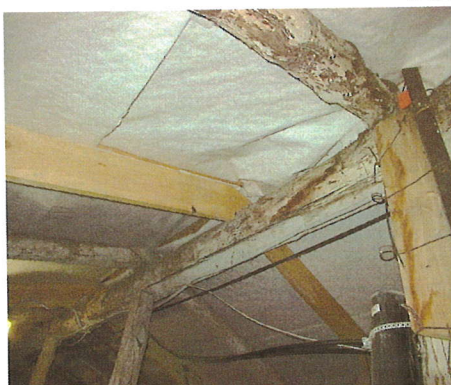


Фото 27



Фото 28

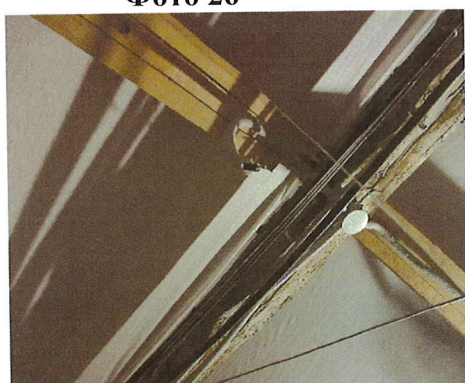


Фото 29

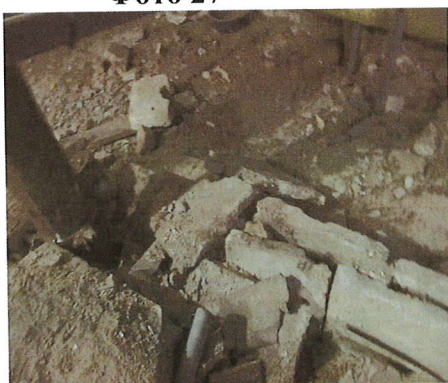


Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34

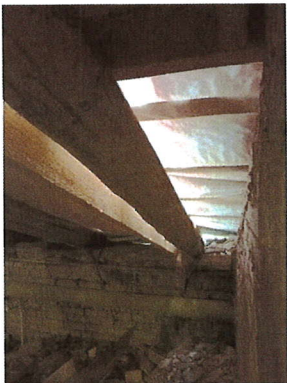


Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 36



Фото 37



Фото 38

Выводы и предложения:

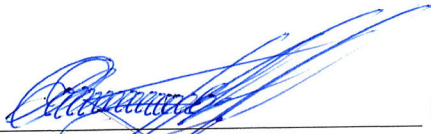
Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты требуют оперативной разработки и выполнения мероприятий (работ), необходимых для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений, отраженных в данном акте.

Результаты проверки подтверждают факты, изложенные в обращении председателя совета МКД:

- ООО «УК «Жилищный коммунальный сервис» не в полном объеме осуществляет необходимые работы и мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества собственников, предусмотренные нормативными документами и заключенным договором управления, с участием председателя совета МКД, провести детальное обследование общего имущества, разработать и представить мероприятия по приведению общего имущества в надлежащее санитарно-техническое состояние, за исключением последствий проведенного капитального ремонта, о сроках видах и объемах производства работ проинформировать председателя совета многоквартирного дома и Региональную общественную инспекцию в 30 дневный срок после получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

- УНО «Региональный фонд капремонта» необходимо разработать мероприятия по привлечению подрядных организаций к устранению всех выявленных нарушений, о сроках видах и объемах производства работ проинформировать председателя совета многоквартирного дома и Региональную общественную инспекцию в 30 дневный срок после получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

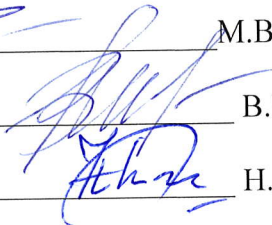
Подписи:



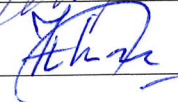
С.А.Септаров



М.В. Фетисов



В.М.Левченко



Н.А. Титов