

**АКТ**  
**общественного жилищного контроля (проверки)**  
**многоквартирного дома № 47 по ул. Набережная Волжской Флотилии в г. Волгограде**

«07» ноября 2022 года

г. Волгоград

Наименование юридического лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация: ООО УК "ЖЕМЧУЖИНА" ИНН 3459076761 ОГРН 1183443011916; Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Хользунова, д. 23, адрес электронной почты: [uk-gemcugina@yandex.ru](mailto:uk-gemcugina@yandex.ru)

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 31.10.2022 № 32/ОД-КЖКХ, в составе:

- 1) Септаров Сергей Анатольевич, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции;
- 2) Титов Николай Александрович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
- 3) Фетисов Михаил Викторович, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции

При участии заявителя – собственника квартиры № 3 в многоквартирном доме по ул. Героев Малой Земли, 47 в Волгограде Мажаровской Яны Алексеевны.

Представитель лицензированной управляющей организации ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» в установленные дату и время для участия в оперативном общественном жилищном контроле (проверке) и рассмотрении доводов обращения собственника помещений квартиры, многоквартирного дома, находящегося в управлении на основании заключенного договора управления не прибыл (о дате и времени начала проверки ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» извещена заблаговременно через систему ГИС ЖКХ №34-2022-19116), исполнитель в системе не назначен, какое либо документальное подтверждение выполнения условий договора управления МКД, акты приемки выполненных работ, подписанные председателем совета МКД и т.д., запрошенные заблаговременно через систему ГИС ЖКХ, для возможности всестороннего рассмотрения доводов обращения - не представлены.

**Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля:** обращение собственника квартиры № 3 в многоквартирном доме по ул. Героев Малой Земли, 47 в Волгограде Мажаровской Яны Алексеевны, содержащего просьбу о об общественном жилищном контроле по фактам невыполнения работ и услуг по договору управления, ненадлежащего санитарно-технического состояния подвала, крыши, фундаментов, стен здания, подъездов, электропроводки, контейнерной площадки, наличия посторонних запахов и плесени в помещениях квартир, не проведения работ по дератизации помещений, отнесенных к общему имуществу, а также и не выполнении необходимых работ управляющей организацией, осуществляющей функции управления общим имуществом - ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» ИНН 3459076761 ОГРН 1183443011916.

**Цель мероприятия общественного жилищного контроля:** оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома по ул. Героев Малой Земли, 47, в г. Волгограде, в форме визуального осмотра общего имущества собственников многоквартирного дома, включая придомовую территорию, с применением фотофиксации, рассмотрения представленных и размещенных в официальных интернет-источниках документов, для рассмотрения и проверки доводов обращения заявителя о ненадлежащем состоянии общего имущества (крыша, подъезды, подвалы, фундаменты, фасад, балконы, отмостка, придомовая территория, контейнерная площадка) в том числе в результате невыполнения, либо несвоевременного выполнения работ по договору управления с ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА».

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 на E-mail: [roi-34@yandex.ru](mailto:roi-34@yandex.ru)).

### Результаты общественного жилищного контроля (проверки)

№ п/п	Объект осмотра/обследования общественного 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.	Придомовая территория, отмостка здания, фасад здания, балконы и контейнерная площадка.	<p>Придомовая территория в ненадлежащем санитарном состоянии, наблюдается мусор и захламление, - уборка и иные мероприятия по благоустройству, предусмотренные требованиями заключенного договора, размещенного в системе ГИС ЖКХ на момент проведения осмотра от 15.04.2021 (приложение №2, п.2.1.,2.2.) и с установленной договором периодичностью не осуществляется.</p> <p>Уборка опавшей листвы, мусора, очистка световых окон приемков, покос травы не осуществляется, уборка листвы, опилковка сухостойных деревьев и веток не проводится.</p> <p>Отмостка здания – трещины в местах сопряжения цоколя и отмостки, влажные пятна на цоколе в местах подтопления подвального помещения. Часть оконных заполнений световых приемков не оборудованы решетками, имеется доступ посторонних лиц в подвал здания.</p> <p>Наблюдается повреждение балконных плит здания, разрушение тела балконных плит, активное коррозирование железобетона и арматуры, при этом не обеспечена безопасность неограниченного круга лиц, возможно обрушение конструкций балконов, предупреждающие надписи и ограждения опасных участков отсутствуют. Наблюдается следы затечных мест на уровне верха оконных заполнений, верхнего этажа, в результате намокания фасада в результате неисправностей конструкций крыши здания</p> <p>В 24 метрах от здания, через внутриквартальный проезд расположена контейнерная площадка расположены 4 пластиковых контейнера, место для размещения крупногабаритного мусора имеется. (См. фото №№ 1,2,3,4,5, 6,7,8,9,10,11).</p>	<p>ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА», с периодичностью, предусмотренной договором управления проводить мероприятия (работы) по обеспечению надлежащего санитарно-технического состояния. За период, не подтвержденный актом приемки выполненных работ, рекомендовано организовать проведение перерасчета платы в соответствии с требованиями нормативных документов, рассмотреть вопрос корректировки состава общего имущества.</p> <p>Рекомендовано незамедлительно организовать выполнение работ и мероприятий по ремонту балконов, запланировать и провести мероприятия по устранению всех выявленных недостатков и нарушений, указанных в данном п. 1.</p>
2.	Подвальные помещения	Подвальные помещения находятся в антисанитарном состоянии, наблюдаются открытые канализационные раструбы,	ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» в установленном порядке, предусмотренном договором

	<p>ния и фундамента.</p>	<p>повреждения канализационных трубопроводов, отнесенных к составу общего имущества, происходит затопление фекальными стоками помещений подвала подъезда № 1, захламление антисанитария, влажное, пропитанное фекальными стоками грунтовое основание полов подвала, происходит замокание фундаментов. Наблюдаются открытые распределительные коробки системы электроснабжения и освещения, не заизолированные скрутки проводов. Дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвального помещения не проводится, влажность и посторонние запахи поступают в подъезды здания и жилые помещения квартир, возможно причинение вреда здоровью граждан, особенно проживающих в помещениях первого этажа здания (См. фото №№ 12,13,14,15,16,17)</p>	<p>управления и нормативными документами рекомендовано незамедлительно провести мероприятия по устранению неисправностей на внутридомовых инженерных сетях, которые могут повлиять на причинения вреда здоровью. Организовать и провести мероприятия по очистке и обработке подвальных помещений, установке решеток на окна, во избежание проникновения посторонних лиц в подвал, повести техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем и устранить иные, отраженные в п. 2. неисправности.</p>
3.	<p>Лестничные клетки и площадки и подъездов</p>	<p>Санитарное состояние полов, потолков – ненадлежащее, согласно информации заявителя, уборка управляющей организации не проводится, Мытье окон не проводилась, наблюдается грязь и паутина. Информационные стенды отсутствуют, на входе в подъезд № 1 имеется информационная табличка: «Ваш дом обслуживает ООО УК «Новый дом»», с реквизитами что расходится с данными в платежных документах и системе ГИС ЖКХ Требуется проведение ремонта лестничных клеток подъездов, ремонт не проводился более 5 лет, наблюдается активное расслоение штукатурного и окрасочного слоев. Светильники не укомплектованы защитными колпаками. (См. фото №№ 18,19,20)</p>	<p>ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» в установленном порядке, предусмотренном договором управления и нормативными документами, организовать проведение работ по уборке помещений общего пользования. Запланировать и провести текущий ремонт подъездов, укомплектовать светильники защитными колпаками и устранить иные, отраженные в п. 3. неисправности.</p>
4.	<p>Крыша здания</p>	<p>Имеется свободный доступ посторонних лиц на чердачное помещение из подъезда № 1 и № 2, отсутствуют дверцы либо остекленные жалюзийные ставни, в непосредственной близости к разуклюпкованном слуховым окнам расположены трубопроводы верхнего розлива системы отопления и расширительные бачки с поврежденной изоляцией, из расширительных бачков сделан стационарный сброс в систему канализации из пробитых отверстий в трубопроводах фановых стояков. Наблюдается активное коррозирование и разрушение металлического кровельного покрытия, многочисленные места ремонта фальцевых соединений цементом, подручными материалами, наблюдаются отверстия и пробоины в</p>	<p>ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» в установленном порядке, предусмотренном договором управления и нормативными документами, необходимо оперативно принять меры по обеспечению безопасности жизни и здоровья граждан, обеспечения прохождения эксплуатации крыши и чердачного помещения в осенне-зимний период 2022-2023 г.г., обеспечить герметичность кровельного покрытия и устранить иные, отраженные в п. 4.</p>

	<p>кровельном покрытии, загнивание деревянных элементов крыши, герметичность кровельного покрытия не обеспечена. Наблюдается активное разрушение кирпичной кладки, выпадение кирпичей и облицовочного штукатурного слоя дымовентканалов, при ненадлежащем использовании данной системы и отсутствия проведения работ по устранению аварийных ситуаций возможно причинение вреда жизни и здоровью неограниченному кругу лиц. (См. фото №№ 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)</p>	<p>неисправности.</p>
--	---	-----------------------

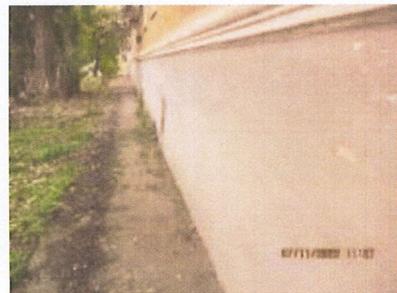
**Фотоматериалы:**



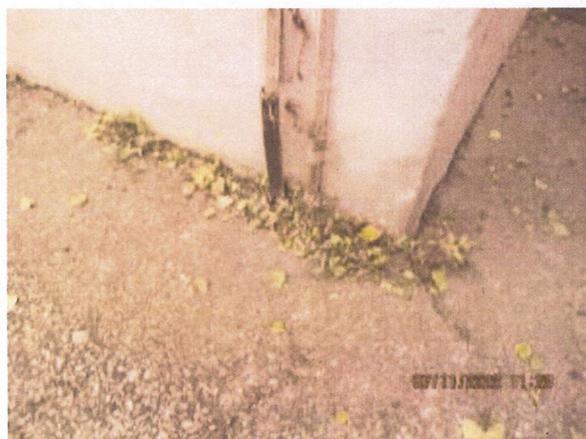
**Фото 1**



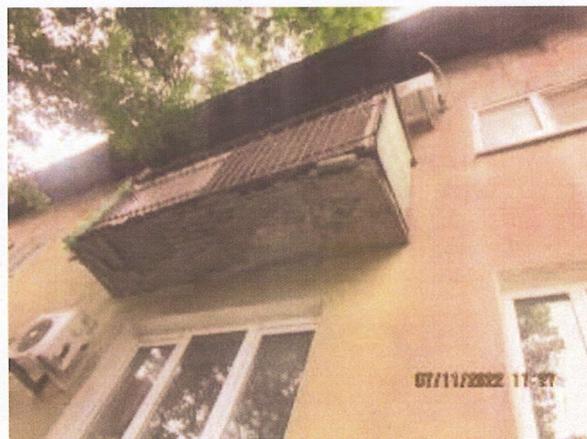
**Фото 2**



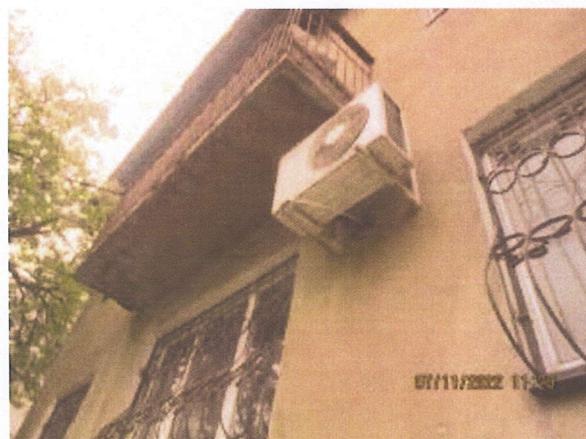
**Фото3**



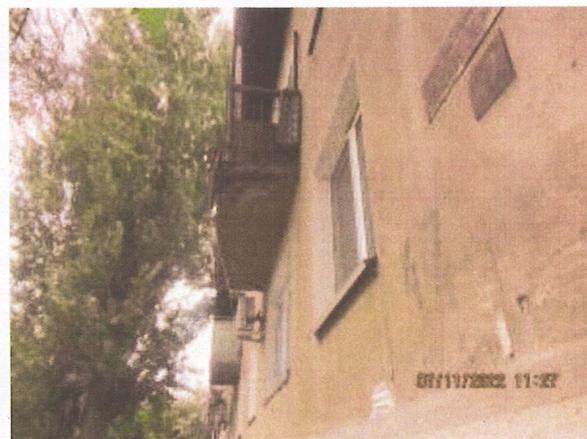
**Фото 4**



**Фото 5**



**Фото 6**



**Фото 7**



Фото 8



Фото 9



Фото 10

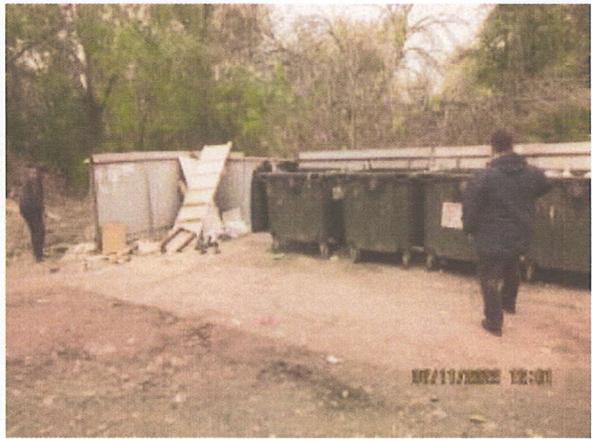


Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21

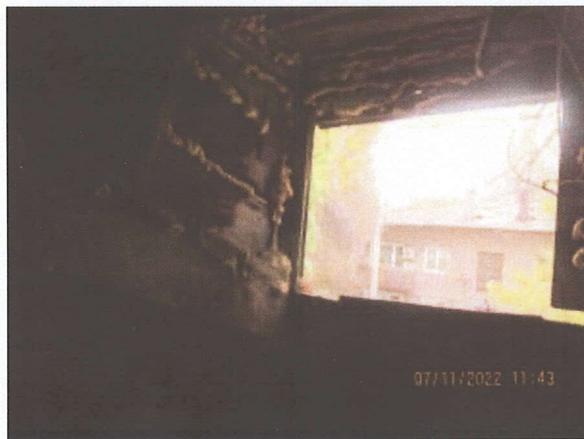


Фото 22

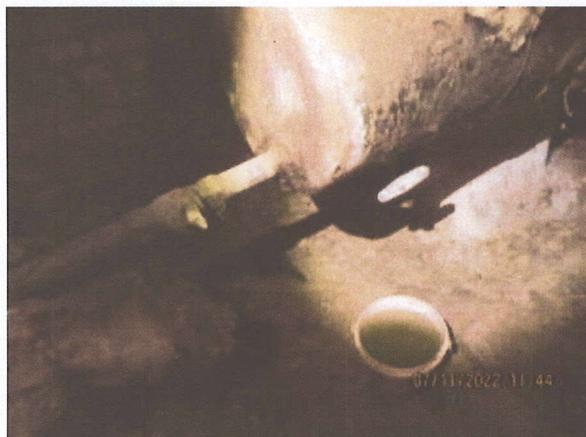


Фото 23

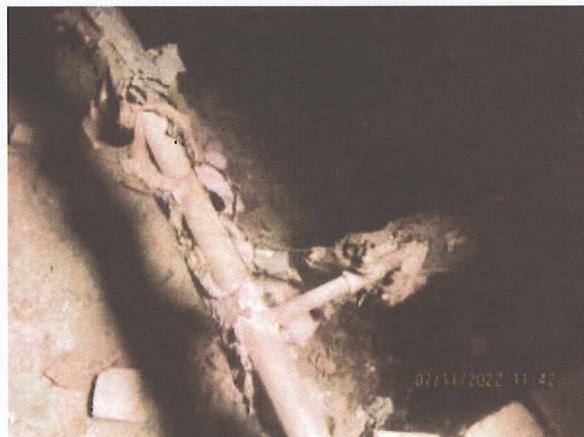


Фото 24

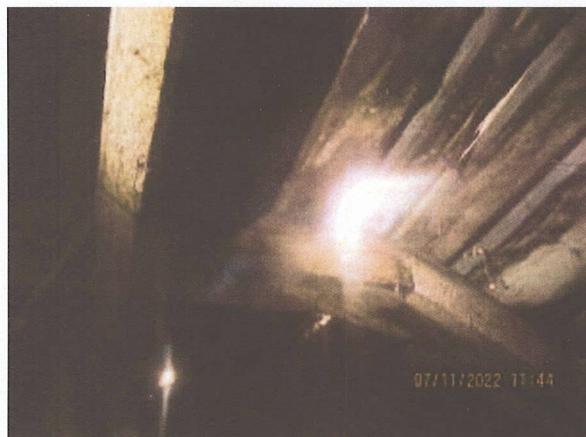


Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30

#### Выводы и предложения:

Результаты проверки подтверждают факты, изложенные в обращении, лицензированная управляющая организация ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» не выполняет условия заключенного договора управления и не обеспечивает выполнение предусмотренных действующим законодательством работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме по ул. Героев Малой Земли, 47 в г. Волгограде, в результате ненадлежащего санитарно-технического состояния общего имущества может быть причинен вред жизни и здоровью неограниченного круга лиц.

Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты требуют от ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» оперативного принятия мер по обеспечению жизни и здоровья граждан, проведения предусмотренных действующим законодательством и требованиям нормативных документов работ (мероприятий).

О принятых мерах, по устранению выявленных недостатков и нарушений, отраженных в данном акте (с соблюдением нормативных требований действующего законодательства, лицензионных требований и условий заключенного договора управления) ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» предлагается проинформировать Региональную общественную инспекцию и заявителя- собственника квартиры № 3 об объемах и сроках производства работ в течение 30 рабочих дней с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Учитывая характер выявленных повреждений и нарушений материалы будут направлены в контрольно-надзорные органы для принятия мер в рамках полномочий.

Подписи:

\_\_\_\_\_  
С.А. Септаров

\_\_\_\_\_  
Н.А. Титов

\_\_\_\_\_  
М.В. Фетисов