

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома № 16 по ул. им. Льва Толстого в г. Волгограде

«14» декабря 2022 года

г. Волгоград

Наименование юридического лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома, на основании размещенного в системе ГИС ЖКХ договора управления от 01 июля 2015 года лицензированная управляющая организация: ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" ИНН 3444203495 ОГРН 1133443004265; Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. 25-летия Октября, д. 1, строение 2, адрес электронной почты: ugdomgrupp@mail.ru

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 01.12.2022 № 37/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, общественный жилищный эксперт, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции

При участии/ неучастии:

представителя заявителя собственника – квартиры № 108 в многоквартирном доме № 16 по ул. им. Льва Толстого в Волгограде Поляковой Марины Алексеевны

При участии/ не участии:

Представители лицензированной управляющей организации ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" для участия в оперативном общественном жилищном контроле (проверке) не прибыли (о дате и времени начала проверки ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" извещено заблаговременно письмом с приложениями через систему ГИС ЖКХ 05.12.2022, принятого управляющей организацией в работу 13.12.2022 и рассмотренного 13.12.2022.), копия ответа об отказе от предоставления к осмотру общего имущества собственников на основании их обращения ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" прилагается. Какие либо дополнительные документы и пояснения для возможности всестороннего рассмотрения доводов обращения, послуживших основанием для обращения собственников помещения многоквартирного дома в РОИ с просьбой о проведении общественного жилищного контроля – лицензированной управляющей организацией на момент проведения данного мероприятия не представлены.

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение собственника квартиры № 108 в многоквартирном доме № 16 по ул. им. Льва Толстого в Волгограде Поляковой Марины Алексеевны, содержащего просьбу о проведении общественного жилищного контроля (проверки) по фактам ненадлежащего технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а именно - подвального помещения, внутридомовых инженерных систем, чердачные помещения, кровли, подъездов и придомовой территории.

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома по ул. им. Льва Толстого, № 16, в форме визуального осмотра общего имущества собственников многоквартирного дома, с применением фотофиксации, рассмотрения представленных и размещенных в официальных интернет-источниках документов, опроса заявителей и их представителей, получения информации от представителей лицензированной управляющей организации по доводам обращения для рассмотрения и проверки доводов обращения заявителя о ненадлежащем содержании общего имущества, в результате невыполнения, либо несвоевременного выполнения работ по договору управления с ООО "ЮГДОМ-ГРУПП".

При проведении проверки изучались представленные заявителем материалы и документы, документы, размещенные в системе ГИС ЖКХ, а также 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, письменно обратившись на E-mail: roi-34@yandex.ru).

Результаты общественного жилищного контроля (проверки)

№ п / п	Объект осмотра/обследования/исследования общественного жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного визуального осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
1	Документация, размещенная в системе ГИС ЖКХ, доступная на период проверки	<p>В договоре управления, размещенном в ГИС ЖКХ (сканированная копия прилагается), по состоянию на момент осуществления мероприятия (проверки), в приложении 1 (состав общего имущества) отсутствуют количественные и качественные показатели, состав и объемы общего имущества, в отношении которого осуществляется управление в период с 2015 года, т.е. фактически состав общего имущества - не определен.</p> <p>Учитывая, что в размещенном в ГИС ЖКХ договоре не определен состав общего имущества конкретного многоквартирного дома, и при этом начисление и взимание платы проводится регулярно, без учета санитарно-технического состояния общего имущества и его объемов, ставится под сомнение их правомерность.</p> <p>Учитывая отказ ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" в участии в проведении общественного контроля рассмотрена информация, размещенная в официальных доступных интернет источниках, при этом собственникам и членам комиссии не представляется возможным определить и конкретизировать наличие выполнения фактических планов и актов выполненных работ (с объемами и затраченными суммами) за период управления общим имуществом с 2015 года, т. е. не представляется возможным определить объемы и сроки проведения работ по поддержанию его надлежащего санитарно-технического состояния и ремонту данного многоквартирного дома, с учетом требований нормативных документов к лицензированной управляющей организации</p>	<p>Учитывая, что информация о составе общего имущества данного многоквартирного дома в ГИС ЖКХ отсутствует, отсутствуют в свободном доступе отчеты о выполняемых в период действия договора управления, включая акты и иные документы о выполнении работ и услуг, в том числе они отсутствуют на официальном сайте /портале управляющей организации. предлагается ООО "ЮГДОМ-ГРУПП", предоставить заявителю (направить на электронную почту заявителя) и РОИ, мероприятия с указанием сроков по текущему ремонту общего имущества, а представить сканкопии ежегодных, подписанные представителями собственников, отчеты об объемах проведенных работ за период действия заключенного договора управления с 20 15 года.</p>
2	Придомовая территория, отмостка	Придомовая территория – проводится расчистка тротуаров с дворовой части здания и	ООО "ЮГДОМ-ГРУПП", с периодичностью, предусмотренной договором

№ п / п	Объект осмотра/обследования/исследования общественного жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного визуального осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
3	<p>здания, фасад здания, балконы, система организованно о водоотвода, контейнерная площадка.</p> <p>Лестничные клетки и площадки подъездов</p>	<p>ступени входов в подъезды, внутривходной проезд, отмостка здания не очищены от снега по состоянию на 16-10ч. 14.12.2022 не очищена от снега.</p> <p>Урны на придомовой территории заполнены снегом и мусором, уборка не осуществляется.</p> <p>Наблюдается частичное разрушение и повреждение отмостки здания, штукатурного слоя стенок световых приямков. Наблюдается мусор в световых приямках.</p> <p>По информации представителя заявителя – в летний период времени не организован полив зеленых насаждений со стороны главного фасада здания (фото №№ 1,2,3,4,5).</p> <p>Санитарное состояние полов и стен – надлежащее, согласно информации представителя заявителя, уборка управляющей организации не проводится с периодичностью, установленной договором управления, Мытье окон не проводилась. Информационные стенды заполнены информацией о периодичности уборке в сентябре 2022 года.</p> <p>Согласно информации заявителя - текущий ремонт потолков и стен в подъездах с 2015 года не проводился. Наблюдаются отдельные участки ранее поврежденных поверхностей стен, с ремонтом штукатурного слоя без выравнивания и нанесения окрасочного слоя. Наблюдаются отдельные участки повреждения потолков и стен в подъездах. Требуется проведение ремонта лестничных клеток подъездов, ремонт не проводился более 5 лет. Наблюдаются частичное повреждение оконный заполнения – разбиты стекла в пластиковых стеклопакетах, частично отсутствует фурнитура (фото №№ 6,7,8)</p>	<p>управления проводить мероприятия (работы) по обеспечению надлежащего санитарно-технического состояния придомовой территории.</p> <p>Организовать выполнение работ и мероприятий по ремонту цоколя здания, фасада здания, световых приямков, с соблюдением технологии производства работ.</p> <p>ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" в установленном порядке, предусмотренном договором управления и нормативными документами, организовать проведение работ по уборке помещений общего пользования. Запланировать и провести текущий ремонт подъездов, закрыть этажные щиты.</p>
4	<p>Подвальные помещения, чердачные помещения (техэтаж) и кровля здания</p>	<p>Доступ не представлен</p>	<p>Рекомендовано с участием собственников и с приглашением представителей РОИ провести осмотр санитарно-технического состояния общего имущества</p>

Фотоматериалы:



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

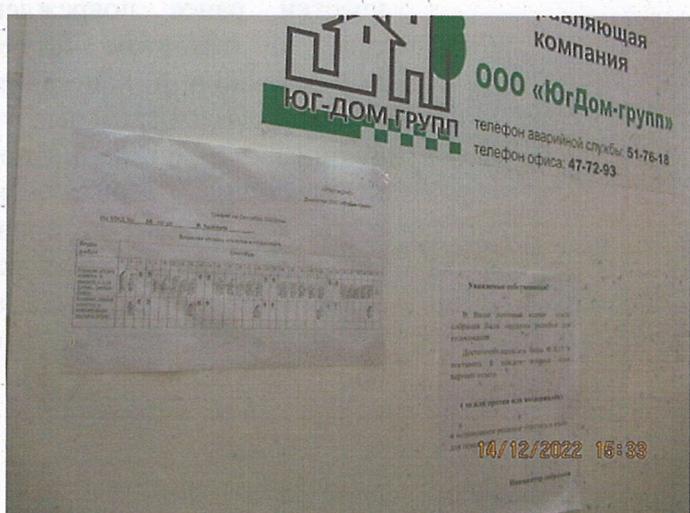


Фото 6

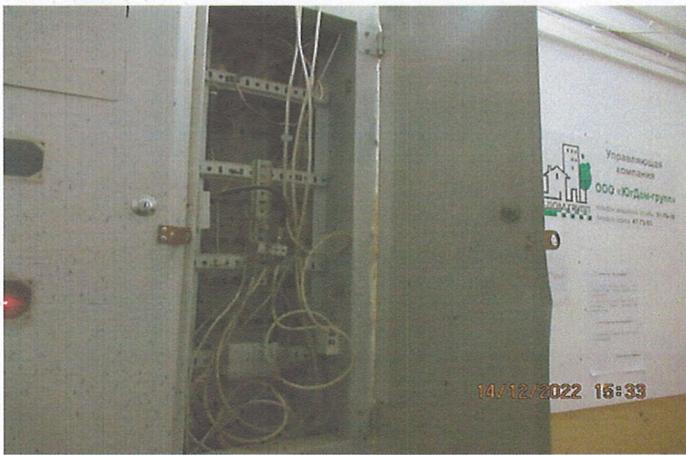


Фото 7



Фото 8

Выводы и предложения:

Результаты проверки частично (учитывая объемы проведенного осмотра, при отказе в предоставлении доступа в подвальные помещения, чердачное помещение (технический этаж) и на кровлю здания для осмотра комиссией РОИ и собственниками общего имущества), подтверждают факты, изложенные в обращении о том, что лицензированная управляющая организация ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" не обеспечивает выполнение всех предусмотренных действующим законодательством работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме по ул. им. Льва Толстого № 16 в г. Волгограде, включая объемы и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, отраженному в договоре управления.

Выявленные недостатки и нарушения, отраженные в данном акте - требуют проведения ООО "ЮГДОМ-ГРУПП" (с соблюдением требований нормативных документов и лицензионных требований и условий заключенного договора управления) мероприятий и работ по устранению нарушений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, находящегося в управлении лицензированной управляющей организации ООО "ЮГДОМ-ГРУПП".

При планировании мероприятий по устранению выявленных в ходе общественного жилищного контроля (проверки) нарушений и неисправностей предлагается соблюсти требования нормативных документов по технологии производства, видам, объемам и периодичности выполнения работ по текущему ремонту объекта управления, с момента заключения договора управления.

О запланированных работах и мероприятиях предлагается проинформировать Региональную общественную инспекцию и заявителя, копия обращения которого направлена в ООО "ЮГДОМ-ГРУПП", через ГИС ЖКХ 05.12.2022, в течение 30 рабочих дней с момента получения данного акта с сопроводительным письмом, через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:

С.А. Септаров

Н.А. Титов

М.В. Фетисов