

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки), включая
осмотр общего имущества многоквартирного дома
по ул. Рионская, 11 в г. Волгограде.

«06» февраля 2023 года

г. Волгоград

Способ управления /наименование юр. лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома: согласно информации ГИС ЖКХ на основании договора управления от 01.11.2023 в период с 01.02.2023 по 01.02.2024 осуществляет лицензированная управляющая организация: ООО "ЖЭУ 66" (ИНН 3443927632)

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 23.01.2023 № 3/ОД-КЖКХ, в составе:

Септаров Сергей Анатольевич, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции;

Титов Николай Александрович, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции.

Фетисов Михаил Викторович, председатель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции;

При участии/ неучастии:

- заявителя/собственника квартиры № 8 в многоквартирном доме по ул. Рионская, 11 в Волгограде.

При участии/ неучастии:

- уведомить ООО "ЖЭУ 66" о наличии обращения собственника квартиры № 8, проведения общественного жилищного контроля на момент организации оперативного мероприятия не представилось возможным, в связи с размещением сведений об управляющей организации в системе ГИС ЖКХ 04.02.2023 (скан копия прилагается)

- представители ООО "ЖЭУ 14" (ИНН 3443927618), (ООО "ЖЭУ 14" о дате и времени проведения оперативного общественного контроля/проверки заблаговременно уведомлена через систему ГИС ЖКХ № 34-2023-1679 отправка от 24.01.2023, в 10-00 01.02.2023 для участия в оперативном общественном жилищном контроле (проверке) не явились, обоснованный ответ на обращение, с прилагаемым заявлением собственника – не представлен, в системе исполнитель по состоянию на 01.02.2023 не назначен)

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение собственника квартиры № 8, расположенной в многоквартирном жилом доме №11 по ул. Рионская

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества, расположенного в границах квартиры, в форме осмотра с применением фотофиксации:

- 1) Обследование фасада здания в месте расположения квартиры.
- 2) Осмотр помещений квартиры, ограждающих конструкций, проверка работы внутридомовой системы в помещениях квартиры, замеры качества предоставляемой коммунальной услуге по отоплению потребителям квартиры

При проведении проверки, проведенной 01.02.2023 с 10-00 до 11-00 рассмотрены представленные в свободном доступе на официальных интернет источниках, представленные заявителем документы, 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 E-mail: roi-34@yandex.ru), а также проводились замеры компактным пирометром TemPro 300, заводской номер FJ 2639837.

Результаты осмотра.

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, элементов общего имущества и т.д.	Оценка состояния или краткое описание объекта контроля, дефектов с указанием объема и места дефекта, результаты проведенных замеров	Мероприятия, необходимые для устранения выявленных недостатков
1.	Наружная стена фасада здания многоквартирного дома, помещения квартиры № 8, включая ограждающие конструкции инженерные сети и оборудование внутридомовой системы отопления	<p>В помещениях квартиры с внутренней части ограждающих конструкций (стен здания) в жилых комнатах и на кухне (помещения 5,6,7 согласно нумерации помещений из технического паспорта на квартиру) наблюдается отслоение обоев и темный налет. Согласно информации заявителя темный налет проявляется в осенне-зимний период, при резком понижении температуры наружного воздуха, при недостаточном прогреве отопительных приборов и резком похолодании, происходит нарушение температурно-влажностного режима и промерзание наружной стены здания. Собственники квартир неоднократно обращались в предыдущие управляющие и эксплуатационные организации ООО «МУК», ООО «ЖЭУ 14», в том числе с письменными обращениями, действенных мер принято не было. Организации, осуществляющие эксплуатацию и управление общим имуществом по отношению к собственникам квартиры № 8 при наличии поступающих от них обращений, ограничивали рассмотрение обращений замерами воздуха в помещениях квартир, не обращая внимание на состояние ограждающих конструкций и их состояние, не проводились обследования стен при отрицательных температурах наружного воздуха.</p> <p>При обследовании системы отопления, при температуре наружного воздуха на момент проведения обследования - 4 град. С, установлено, что температура в жилых комнатах составляет + 19 град. С., при этом температура поверхностей металлических трубопроводов и отопительных приборов в жилых помещениях составляет от + 22 град. С до + 31 град. С.</p> <p>Представлен акт периодической проверки специализированной организацией, в соответствии с которым вентиляционная система в квартире пригодна к эксплуатации в срок до 04.2023, т.е. находится в работоспособном состоянии.</p> <p>Помещения квартиры расположены на втором этаже 9-этажного многоквартирного дома, помещения обследуемой квартиры расположены с дворовой части здания в подъезде № 1.</p> <p>Со стороны с дворового фасада здания, в границах обследуемой квартиры повреждений кирпичной кладки не выявлено, наблюдается частичное</p>	<p>Учитывая, заключение с 01.11.2022 договора управления собственниками многоквартирного дома по ул. Рионская, 11 с новой лицензированной организацией, данный акт, со всеми приложениями будет направлен в адрес ООО "ЖЭУ 66", для изучения ситуации, разработки мероприятий по устранению нарушений в техническом состоянии общего имущества и обеспечении температурно-влажностного режима в помещениях квартиры, с указанием конкретных объемов и сроков выполнения необходимых работ.</p>

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, элементов общего имущества и т.д.	Оценка состояния или краткое описание объекта контроля, дефектов с указанием объема и места дефекта, результаты проведенных замеров	Мероприятия, необходимые для устранения выявленных недостатков
		<p>выветривание цементно-песчаного раствора между рядами кладки силикатного кирпича.</p> <p>В границах целого ряда квартир, помещения которых расположены с дворовой части здания наблюдается оштукатуривание и окрашивание поверхности наружной стены, либо заделка швов кирпичной кладки (предположительно, для решения проблем аналогичных с состоянием ограждающих конструкций в границах квартиры № 8).</p> <p>На информационном щите ООО «МУК», в подъезде №1 в котором расположена квартира № 8 не содержится информация, предусмотренная нормативными документами для потребителей, заключившими договор управления с ООО "ЖЭУ 66", требуется обновление информационного щита, для получения потребителями достоверной информации.</p>	

Фотоматериалы:

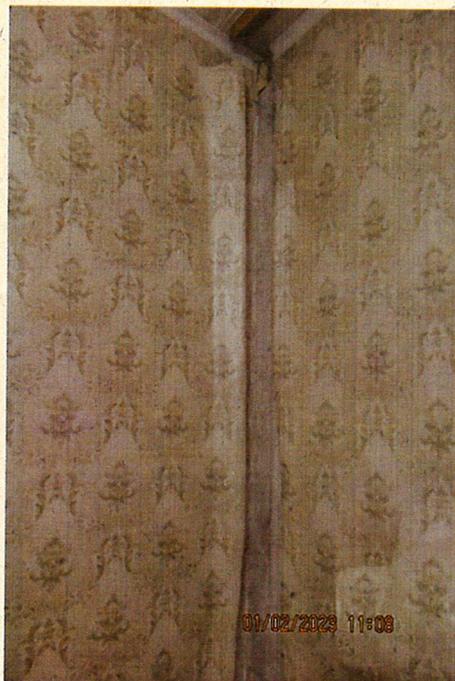


Фото 1



Фото 2

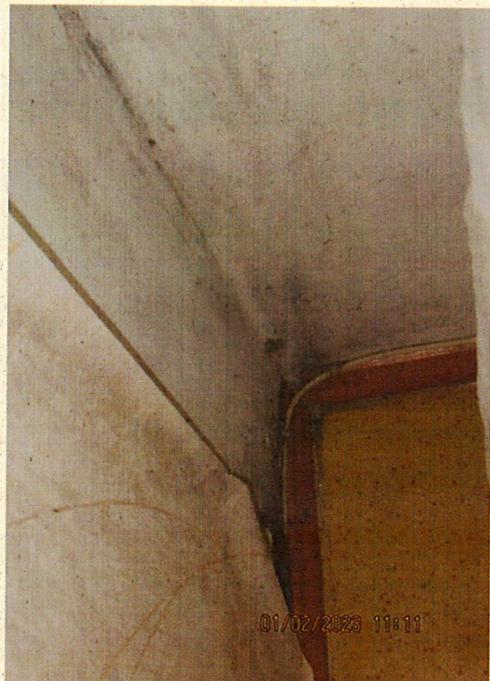


Фото 3



Фото4



Фото 5

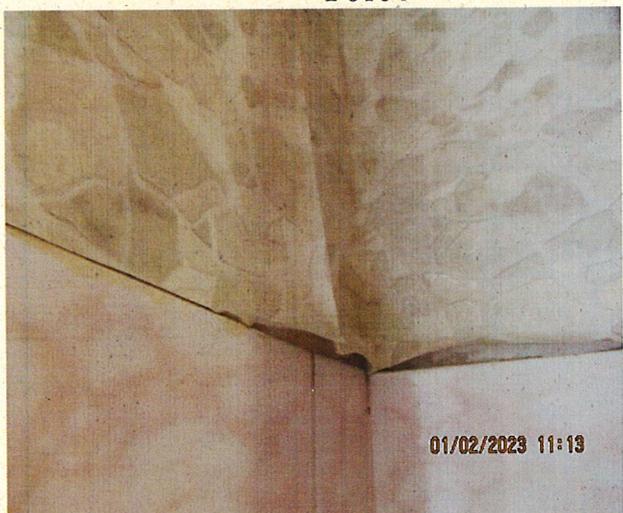


Фото 6

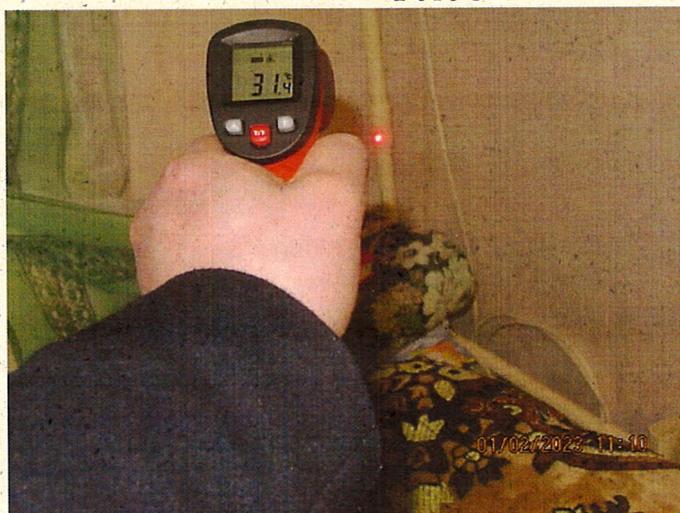


Фото 7

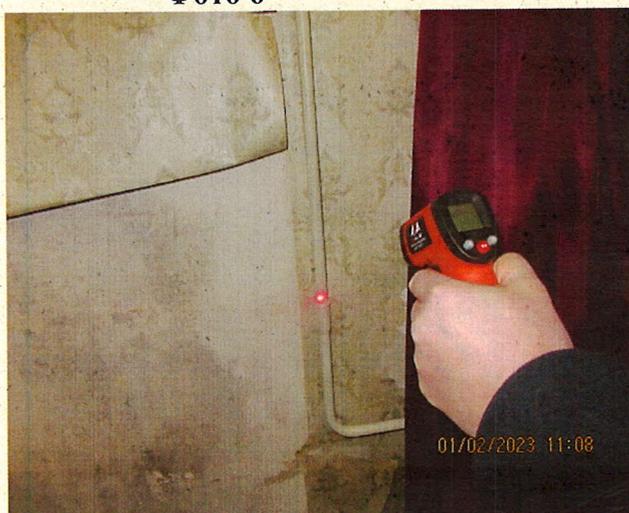


Фото 8

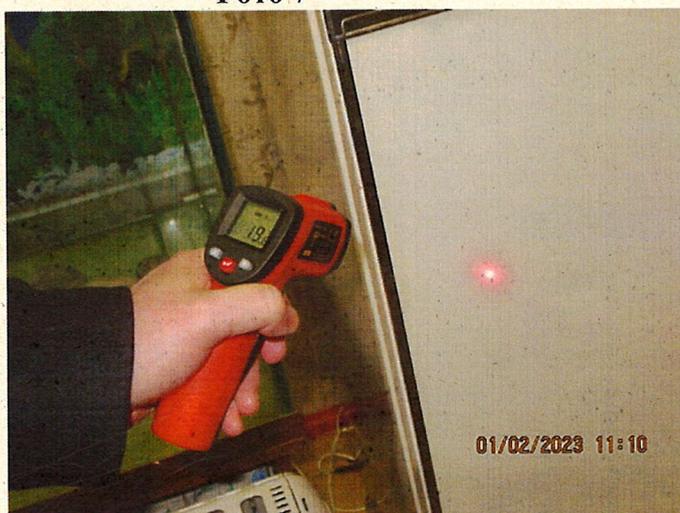
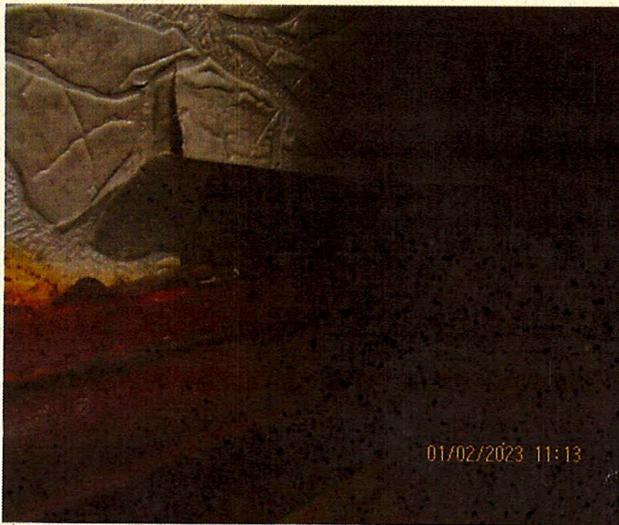
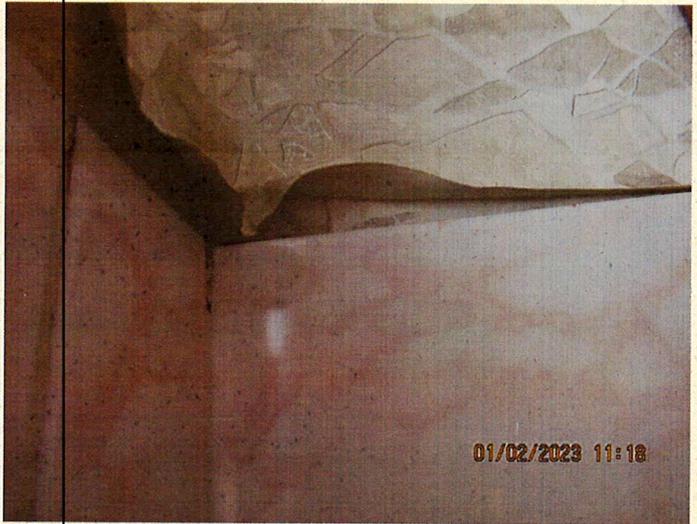


Фото 9



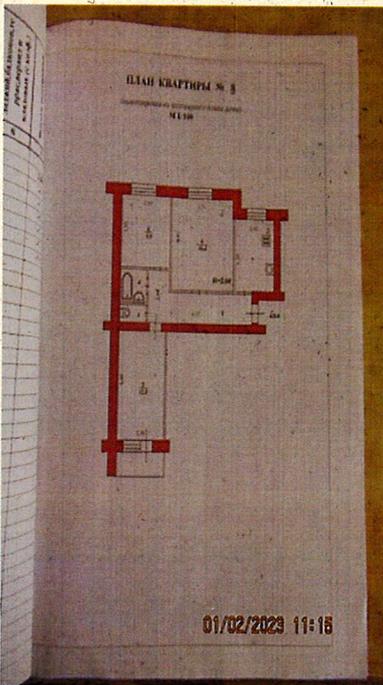
01/02/2023 11:13

Фото 10



01/02/2023 11:18

Фото 11



01/02/2023 11:15

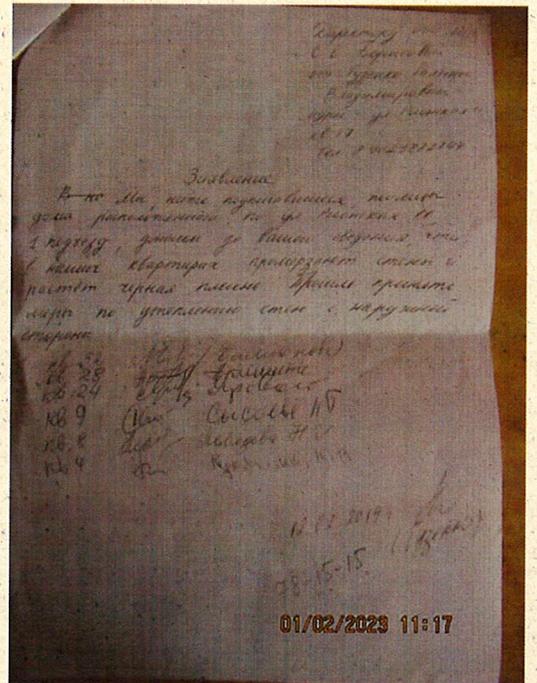
Фото 12

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ КОМПЛЕКСА КВАРТИР

№	Наименование помещений	Площадь, кв. м			Итого
		общая	жилая	общая	
1	коридор	18,7	18,7	18,7	Σ 18,7
2	кухня	12,5	12,5	12,5	Σ 12,5
3	ванная	1,3	1,3	1,3	Σ 1,3
4	спальня	2,7	2,7	2,7	Σ 2,7
5	кабинет	9,9	9,9	9,9	Σ 9,9
6	спальня	16,4	16,4	16,4	Σ 16,4
7	спальня	7,8	7,8	7,8	Σ 7,8
Итого:		61,3	61,3	61,3	Σ 61,3

01/02/2023 11:16

Фото 13



01/02/2023 11:17

Фото 14



01/02/2023 11:22

Фото 15



01/02/2023 11:22

Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 18

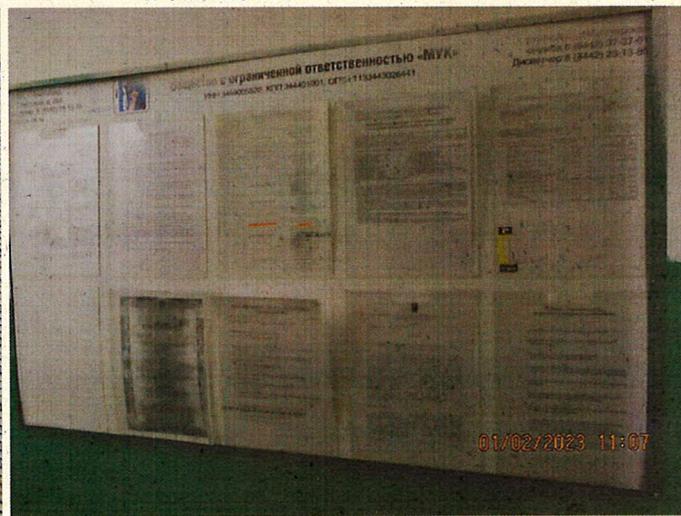


Фото 19

Выводы и предложения комиссии:

Результаты проверки подтверждают факты, изложенные в обращении, необходимо определить и устранить причины появления темного налета на ограждающих конструкциях в границах квартиры №8, отнесенных действующим законодательством к общему имуществу многоквартирного дома. Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты требуют обязательного проведения ООО "ЖЭУ 66" работ (мероприятий) с целью устранения выявленных недостатков и нарушений, отраженных в данном акте, с последующим информированием РОИ и заявителя о принятом решении и определении объемов и конкретных сроков проведения мероприятий по приведению общего имущества в надлежащее санитарно-техническое состояние, для обеспечения безопасности и не причинения вреда здоровью гражданам, проживающим в помещениях в которых выявлен темный налет на ограждающих конструкциях, в 30-дневный срок с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:

С.А. Септаров

М.В. Фетисов

Н.А.Титов