АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома ул. Дзержинского, 4 в Волгограде Волгоградской области.

«23» августа 2024 года г. Волгоград

Способ управления /наименование юр. лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» ИНН 3444173280
Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 14.08.2024 № 25/ОД-КЖКХ, в составе:

1) Фетисов Михаил Викторович, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции;
2) Шамина Ольга Владимировна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
3) Балаян Виолетта Александровна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.

При участии/ неучастии:

- заявитель/ председатель совета МКД Покедина Натальи Александровна;
- представитель ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» - Мазагаева Марина Ильинична;
- представитель УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» начальник отдела сопровождения проектно-сметной документации Ширинкина Елена Николаевна;
- представитель УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» инженер 1 категории отдела реализации программы капитального ремонта Ширинкин Евгений Владимирович.

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение председателя совета многоквартирного дома (вх. от 31.07.2024), содержащее просьбу о проведении общественного жилищного контроля общего имущества многоквартирного дома по ул. Дзержинского, 4 в г. Волгограде и осмотра санитарно-технического фасада, цоколя, отмостки; состояния подвального помещения и инженерных сетей в нём расположенных; крыши здания, а также рассмотрении вопроса о предстоящем в 2025 году капитальном ремонте.

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома ул. Дзержинского, 4, в форме визуального осмотра с применением фотофиксации, рассмотрения представленных и размещенных в свободном доступе в сети интернет документов, для проверки доводов, изложенных в обращении.

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 E-mail: roi-34@yandex.ru).

Результаты осмотра.

№ 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.	Фасад, отмостка и цоколь здания.	Наблюдается частичное отсутствие герметизации в местах сопряжения цоколя и отмостки, предусмотренные проектом продухи и световые окна замурованы, требуют	ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района»

№ 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
		восстановления для воздухообмена подвальных помещений при капитальном ремонте фасада. При осмотре фасада по всему периметру наблюдаются вертикальные и диагональные трещины в облицовочном штукатурном слое, требуется проведение расшивки, ремонта, включая инъектирование трещин в наружных стенах, с последующим оштукатуриванием и окраской фасада с соблюдением технологии производства работ. На фасаде здания хаотично расположены проводные линии систем телерадиовещания, связи и других слаботочных сетей, систематизацию либо демонтаж которых необходимо провести при капитальном ремонте. С дворовой части здания расположено бетонное крыльцо перед заложенным ранее существовавшим входным проемом, которое рекомендуется демонтировать при производстве капитального ремонта. Козырьки над входами в подъезды и входные группы, при производстве капитального ремонта, рекомендовано обустроить с учетом требований нормативных документов по прокладке газовых сетей и с учетом избежания обледенения бетонных площадок входов в подъезды. На конструкциях балконов и других выступающих частей фасада наблюдается отсутствие металлических отливов, которые необходимо восстановить, необходимо выполнить ремонт/усиление перемычек оконных и балконных проемов, при проведении капитального ремонта. Происходит разрушение штукатурного слоя и кирпичной кладки стены с арочным проемом между зданиями многоквартирных домов по ул. Дзержинского №4 и № 8 (оба многоквартирных дома в программе капитального ремонта фасадов на 2025 год). Фото №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	рекомендовано в целях исполнений условий заключенного договора, соблюдения нормативных требований по содержанию и ремонту общего имущества разработать и при подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации провести мероприятия: - по очистке подвальных помещений; - по регулярной уборке придомовой территории и помещений общего пользования в соответствии с договором; - по замене аварийных участков внутридомовых трубопроводов (лежаков) системы водоснабжения; - привлекать представителей собственников к проведению сезонных осмотров, планированию и приемке выполненных работ на общем имуществе МКД. УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» рекомендовано учесть отраженные в данном
2.	Подвальные помещения	Подвальные помещения и трубопроводы систем отопления, холодного водоснабжения, канализации в них размещенные - неисправностей и утечек не выявлено, за исключением – необходима замена участка лежака трубопровода системы водоснабжения в помещениях подъезда №1. Наблюдается значительный износ и наличие большого количества временных хомутов на трубопроводах системы холодного водоснабжения. Требуется замена системы электроснабжения и освещения подвального помещения, с заменой распределительных щитов и иного оборудования. В помещениях подвала подъезда № 1, находящихся в общедомовой собственности требуется очистка от мусора и посторонних предметов, согласно информации	

№ 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
		представителя ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района», данные работы будут проведены до 15.09.2024. Помещения, находящиеся в собственности Департамента муниципального имущества администрации Волгограда захламлены и в наличии строительный и иной мусор, в том числе легковоспламеняющийся. Информация о необходимости очистки помещений будет направлена в вышеуказанный департамент. В помещениях подвала подъезда №2 наблюдаются деревянные подпорки и деревянный настил под участком перекрытия между подвалом и первым этажом здания, наблюдается частичное разрушение перекрытия. Требуется заключение о безопасном состоянии данной строительной конструкции либо план мероприятий по восстановлению несущей способности перекрытия. Фото №№ 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22	акте замечания при проектировании и выполнении работ, привлекать уполномоченных представителей собственников к контролю выполнения работ подрядными организациями и их приемке на всех этапах проведения капитального ремонта.
3.	Крыша здания.	При осмотре чердачного помещения выявлено, что присутствует строительный и бытовой мусор, крупногабаритные предметы. Наблюдается разрушение кирпичной кладки системы дымовых и вентиляционных каналов. Фановые стояки выведены на уровень чердачного помещения из-за общего разрушения боровов и оголовков. В рамках капитального ремонта требуется выполнить следующие виды работ: - замена или ремонт деревянных конструкций крыши (ремонт с частичной или полной заменой стропильных ног, мауэрлата, полной заменой обрешетки); - проведение огне-биозащитной обработки деревянных конструкций; - полная замена кровельного покрытия с устройством примыканий; Замена системы организованного наружного водоотвода с покрытия кровли (свесы, желоба, разжелобки, лотки и т.д.) с заменой водоприемных воронок, водосточных труб диаметром 150мм.; - устройство на чердаке трапов вдоль лежаков отопления, подходам к слуховым окнам, противопожарным дверям и люкам; -замена противопожарных люков и дверей; - восстановление кирпичной кладки оголовков вентиляционных шахт; - вывод фановых стояков (оголовки водоотведения) за покрытие кровли, с герметизацией мест пересечения выходов фановых стояков через покрытие кровли;	Заявителю даны подробные разъяснения и консультации по вопросу управления и использования общего имущества, проведения ремонтных работ, взаимодействия с управляющей организацией, соблюдения требований действующего законодательства всеми сторонами жилищных отношений. Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда рекомендовано организовать приведение помещений, находящихся в собственности муниципального образования в соответствие с требованиями

№ 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
		- замена ограждения на крыше высотой не менее нормативной. - устройство переходных кровельных мостиков и лестниц заводского изготовления для подъема по скатам кровли; - замена опор антенных устройств на покрытии кровли с переносом и креплением к надежным конструкциям; -замена слуховых окон с устройством жалюзийных решеток в глухом или оконном заполнении; - утепление чердачного перекрытия согласно теплотехническому расчету с обязательным устройством пароизоляции под утеплитель и устройством укрывного материала по верх утеплителя, пропускающего влагу и пар из слоя утеплителя, при этом обеспечивая дополнительную защиту от намокания утеплителя при попадании влаги. Фото №№ 23	противопожарных и санитарных норм, предусмотренных действующим законодательством.
4.	Прочее	При опросе заявителя и участвующих представителей и при рассмотрении размещенных в системе ГИС ЖКХ, на официальных интернет-сайтах и представленных документов установлено, что с 2025 года будут начаты работы по капитальному ремонту крыши, фасада и системы электроснабжения. На сентябрь 2024 года УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» заключен договор № 240098-В-ПСД-СМР-2024 от 15 июля 2024 г. на капитальный ремонт объекта осмотра. Исполнение договора находится в стадии осмотров и проектирования работ по капитальному ремонту. Взаимодействие между собственниками и ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» по вопросам содержания и текущего ремонта, в том числе по планированию и приемке работ должным образом не организовано.	

Фотоматериалы:



Фото 1

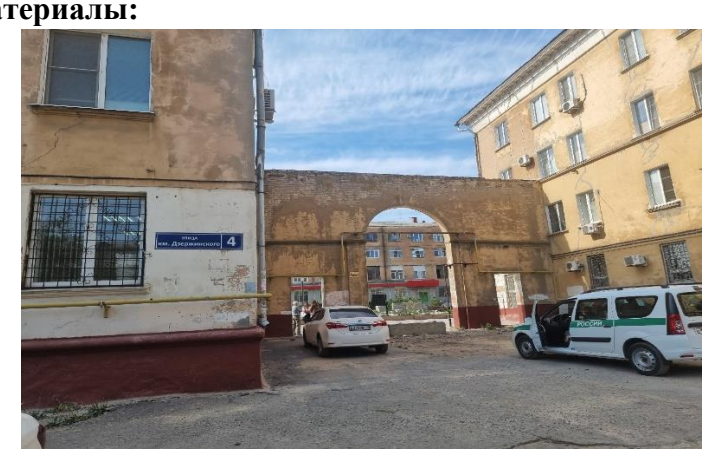

Фото 2



Фото 3



Фото4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

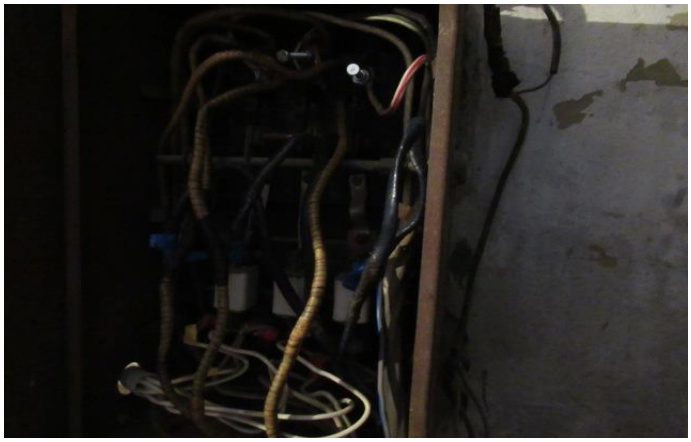

Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20

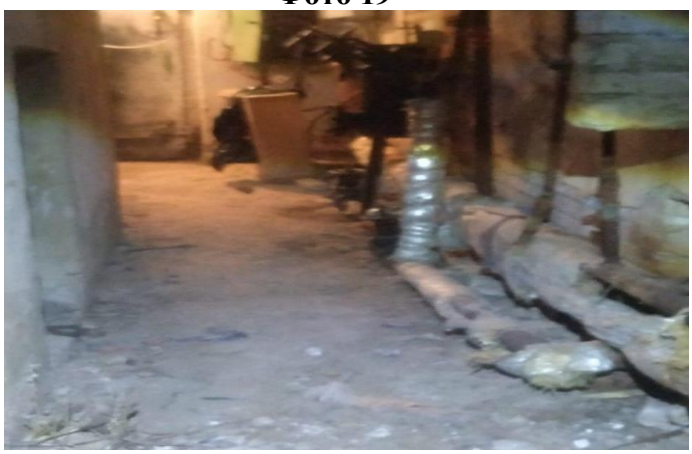

Фото 21

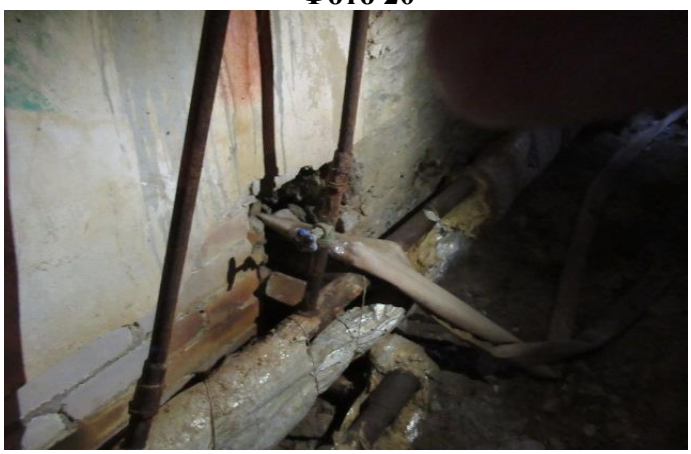

Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32

Выводы и предложения комиссии:

Выявленная в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) информация и рекомендации, отраженные в данном акте, требуют разработки и проведения мероприятий ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района», Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда и УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» с целью устранения недостатков и нарушений, а также эффективного проведения в 2025 году

капитального ремонта общего имущества, с информированием Региональной общественной инспекции и председателя совета МКД о принятом решении в 30-дневный срок с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ, и последующим информированием о исполнении запланированных работ/мероприятий.

Подписи: _____ М.В. Фетисов

_____ О.В. Шамина

_____ В.А.Балоян