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

«01» августа 2025 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) Зинович Виктор Станиславович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
3) Балаян Виолетта Александровна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.

При участии/ неучастии:

- заявитель/ председатель совета МКД, собственник квартиры № 12 Пакедина Наталья Александровна;
- член совета МКД, собственник квартиры № 19 Пахунов Александр Дмитриевич;
- собственник квартиры № 19 Пахунова Алина Владимировна;
- собственник квартиры № 10 Леун Людмила Владимировна;
- представитель ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» - Присяжнюк Светлана Юрьевна;
- представитель УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» заместитель начальника отдела реализации программ Данахов Амиль Алиевич.

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение председателя совета многоквартирного дома (вх. от 03.07.2025), 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 и рассмотрении вопроса о проведении в 2025 году капитального ремонта.

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.	Проводятся работы по капитальному ремонту фасада здания. Наблюдается частичное отсутствие герметизации в местах сопряжения цоколя и отмостки, часть отмостки повреждено либо отсутствует, рекомендуется	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
		восстановить до начала отопительного периода 2025-2026 г.г. Предусмотренные проектом продухи и световые окна замурованы, требуют восстановления для воздухообмена подвальных помещений при капитальном ремонте фасада, однако в проекте и смете предусмотрено восстановление не всех световых окон, первоначально устроенных при строительстве и в последствии замурованных. 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 всех других выступающих частей фасада рекомендуется восстановить металлические отливы, рекомендуется выполнить ремонт/усиление перемычек оконных и балконных проемов, при проведении капитального ремонта. Проводится ремонт 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	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 регулярной уборке придомовой территории и помещений общего пользования в соответствии с договором; - привлекать представителей собственников к проведению сезонных осмотров, планированию и приемке выполненных работ на общем имуществе МКД; - с привлечением специализированной организации разработать заключение и мероприятия по поддержанию подвального перекрытия в состоянии, обеспечивающем безопасность здания.
2.	Подвальные помещения	Подвальные помещения и трубопроводы систем отопления, холодного водоснабжения, канализации в них размещенные - неисправностей и утечек не выявлено, проведена 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	УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных

№ 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
3.	Крыша здания.	оборудования, работы рекомендуется провести при капитальном ремонте. В помещениях подвала подъезда № 1, находящихся в общедомовой собственности проведена очистка от мусора и посторонних предметов. Помещения, находящиеся в собственности Департамента муниципального имущества администрации Волгограда захламлены и в наличии строительный и иной мусор, в том числе легковоспламеняющийся. Информацию о необходимости очистки помещений ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» рекомендуется направить 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. Рекомендуется ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» с привлечением специализированной организации провести обследование и получить заключение о безопасном состоянии данной строительной конструкции либо план мероприятий по восстановлению несущей способности перекрытий. Фото №№ 7,8,9,10,11,12,13,14 При осмотре чердачного помещения выявлено, что убран строительный и бытовой мусор, крупногабаритные предметы, проводятся работы по замене утеплителя. Наблюдается разрушение кирпичной кладки системы дымовых и вентиляционных каналов, вентиляционные борова в границах чердачного помещения значительно разрушены и не могут обеспечивать работоспособность вентиляционной системы здания, ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» рекомендовано провести восстановление вентиляционной системы. Фановые стояки выведены на уровень чердачного помещения, имеют повреждения либо заужение диаметра, подлежат восстановлению, рекомендовано выполнить совместную работу ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» и подрядчиками УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов». В рамках капитального ремонта требуется выполнить следующие виды работ (ряд которых уже проводится): - замена или ремонт деревянных конструкций крыши (ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлата, полной заменой обрешетки);	домов» рекомендовано учесть отраженные в данном акте замечания, скорректировать объемы и виды работ по капитальному ремонту фасада и крыши здания, при выполнении работ, привлекать уполномоченных представителей собственников к контролю выполнения работ подрядными организациями и их приемке на всех этапах проведения капитального ремонта. Заявителю, собственникам и стажерам даны подробные разъяснения и консультации по вопросу управления и использования общего имущества, проведения ремонтных работ, взаимодействия с управляющей организацией, рассмотрены вопросы соблюдения требований действующего законодательства всеми сторонами жилищных отношений.

№ 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
		- 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; - 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; - 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 №№ 15,16,17,18,19,20,21,22	
4.	Прочее	Взаимодействие между собственниками и УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов», ООО «Управляющая компания Тракторозаводского района» по вопросам содержания и ремонта, в том числе по планированию и приемке работ организовано, членами комиссии и экспертами РОИ даны подробные разъяснения о порядке взаимодействия и приемке работ.	

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

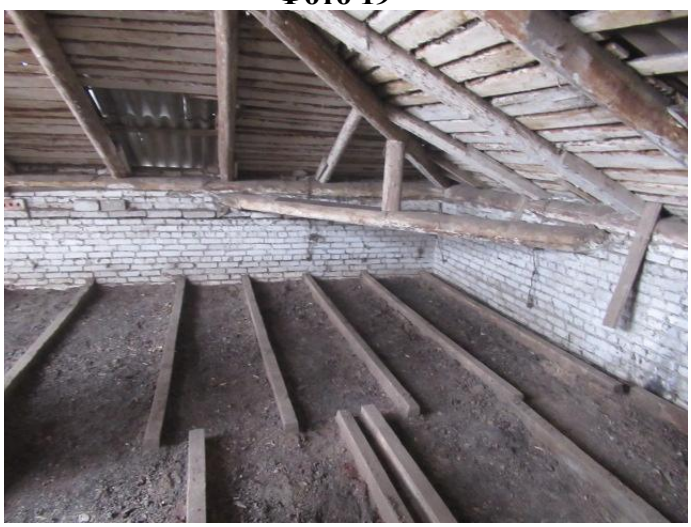

Фото 21



Фото 22

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» 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

_____ В. С. Зинович

_____ В.А.Балаян