АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома пр. Ленина, 12 в р.п. Городище Волгоградский области.

«23» августа 2024 года р.п. Городище

Способ управления/наименование юр. лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация: ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" ИНН 3403023454

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 14.08.2024 № 24/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/ неучастии:

- заявитель, собственник помещений в многоквартирном доме по пр. Ленина, 12 в р.п. Городище Волгоградский области Гребнева Ирина Менторовна;
- представитель администрации Городищенского муниципального района, заместитель начальника отдела по ЖКХ Базышева Анна Александровна;
- представители лицензированной управляющей организации ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" для участия в общественном жилищном контроле по обращению собственника помещений не прибыли, доступ собственникам для осмотра общего имущества не представили, о дате и времени комиссионного обследования были уведомлены надлежащим образом и заблаговременно через систему ГИС ЖКХ;

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение собственника помещений в многоквартирном доме № 12 по пр. Ленина, 12 в р.п. Городище Волгоградский области Гребневой Ирины Менторовны.

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома № 12 по пр. Ленина, 12 в р.п. Городище Волгоградский области, в форме визуального осмотра с применением фотофиксации, изучения представленных документов и размещенных в официальных интернет-источниках информации, для проверки доводов, изложенных в обращении о ненадлежащем состоянии общего имущества – санитарно-технического состояния фасада, цоколя, отмостки; состояния подвального помещения и инженерных сетей в нём расположенных; размещённом на общем имуществе оборудования и сетей интернет; придомовой территории, крыши здания; действий органов исполнительной власти, включая контрольно-надзорные органы; не исполнения обязательств предусмотренных требованиями действующего законодательства.

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.	Придомовая территория.	Придомовая территория в ненадлежащем санитарном состоянии, покос травы со стороны дворового и главного фасада, торцевых сторон здания не проводится. Наблюдается наличие деревьев на придомовой территории, расположенных в	ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" рекомендовано: - проводить уборку территории в соответствии с нормативными требованиями

		непосредственной близости к фасаду, ветви деревьев касаются фасада и окон здания Подметание придомовой территории и уборка мусора с территории не осуществляется. На придомовой территории наблюдается заброшенный и необслуживаемый колодец наружной канализационной сети (фото №№ 1,2,3,4,5,6).	и заключенным договором, в установленном порядке провести снос сухостоя и опиловку деревьев для отсутствия возможности повреждения строительных конструкций здания; - разработать и провести мероприятия (работы) меры по приведению отмостки и цоколя в надлежащее санитарно-техническое
2.	Отмостка здания, цоколь, фасад здания.	Наблюдаются наличие трещин в месте сопряжения цоколя и отмостки здания, трещины в отмостке, частичное разрушение бетонированного покрытия отмостки здания по всему периметру здания. Фасад здания обшит сайдингом, осмотреть техническое состояние кладки стен здания и состояние цоколя, герметизацию фундаментов здания в месте сопряжения цоколя и отмостки не представляется возможным. Провести восстановление герметичности фундаментов и избежание подтопления цокольных/подвальных помещений без вскрытия сайдинга и проведения работ по ремонту и герметизации цокольной части здания и его фундаментов не представляется возможным. Наблюдается наличие растительности на отмостке здания, разрушающая ее и дополнительно нарушающая герметизацию фундамента здания. Наблюдается разукомплектованность элементов системы организованного наружного водоотвода. Наблюдается частичное разрушение кирпичной кладки и штукатурного слоя световых приямков по периметру здания, подпорной стены. На фасаде здания размещены трубопроводы, оборудование и запорная арматура системы газоснабжения многоквартирного дома, техническое обслуживание которых не осуществляется. (фото №№ 7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18).	состояние; - выполнить ремонт тамбуров и входных групп подъездов; - разработать и провести мероприятия (работы) по ремонту полов в помещениях общего пользования; -проводить уборку лестничных клеток в соответствие с нормативными требованиями и заключенным договором; -убрать мусор и посторонние предметы; - принять меры по проведению ремонта повреждённых участков штукатурно-окрасочного слоя в подъездах; - привести систему электроснабжения и освещения помещений общего пользования в безопасное и надлежащее техническое состояние; - провести очистку подвального помещения, выполнить ремонт систем канализации, водоснабжения и отопления в соответствии с нормативными требованиями и заключенным договором управления. Администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области рекомендовано:
3.	Крыша здания	Провести осмотр крыши здания, включая конструкции и кровельное покрытие не представилось возможным в виду отсутствия предоставления доступа.	- организовать проведение и обслуживание колодцев и наружной канализационной сети;

4.	Подвальные помещения	В подвальном помещении, принадлежащем на правах частной собственности заявителю наблюдается размещение шкафов и ящиков с работающим оборудованием, без заключения соответствующего договора с собственником помещений. Ссылка в письме ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" от 19.08.2024 исх.№293 (прилагается) о якобы размещенном оборудовании операторов связи на общедомовом имуществе не соответствует действительности, более того фак размещение оборудования в помещениях, находящихся в частной собственности было зафиксировано еще 28 апреля 2022 года актом Госжилнадзора (прилагается). В подвальном помещении полностью отсутствует естественная вентиляция, предусмотренные при возведении фундамента здания продухи полностью заложены кирпичом со стороны цоколя/ подвала, с наружной стороны – отсутствуют, воздухообмен в помещениях не осуществляется, в одном из помещений смонтирована не работающая система принудительной вентиляции. Наблюдаются многочисленные следы от затопления и протечек ввиду отсутствия герметичности фундаментов, происходит разрушение отделки цокольных/подвальных помещений в виду отсутствия как герметичности фундаментов по периметру здания, отвода дождевых и талых вод от фундаментов, так и наличием постоянной сырости ввиду отсутствия продухов и воздухообмена. Из помещений, принадлежащих заявителю имеется проход в цокольные/подвальные помещения по пр. Ленина, 12а и пр. Ленина, 12б, в данных помещениях при наличии внутридомовых сетей и оборудования, наблюдается отсутствие освещения, мусор и захламленность. (фото №№ 19,20,21,22)	- обеспечить обслуживание (включая окраску) трубопроводов, техническое обслуживание оборудования и запорной арматуры, обеспечивающих газоснабжение многоквартирного дома; - с привлечением управляющей организации организовать осмотр и приведение в соответствие с нормативными требованиями (удаление мусора, соблюдение противопожарных мероприятий, осмотр внутридомовых сетей и оборудования по пр. Ленина, 12а и пр. Ленина, 12б) цокольных/повальных помещений, примыкающих к подвальным помещениям многоквартирного дома по пр. Ленина, 12 - разобраться и принять меры по факту неисполнения лицензированной управляющей организацией ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" требований действующего законодательства, из реестра лицензий на обследованный многоквартирный дом с 01.03.2024 исключено МУП "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ"; в системе ГИС ЖКХ, как официального источника о способе управления МКД на момент проведения проверки и оформления акта является ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ"; - до завершения процедур конкурса по выбору новой управляющей организации, принять меры по реализации возложенных действующим законодательством обязанностей на органы местного самоуправления по организации обеспечения выполнения работ и мероприятий по безопасному и безаварийному выполнению
5.	Прочее	При изучении представленной документации установлено, что целый ряд нарушений был выявлен Госжилнадзором 28 апреля 2022 года (копия акта прилагается), однако по состоянию проведения общественного жилищного контроля действенных мер по устранению выявленных нарушений принято не было. Письмом от 19.08.2024 исх. № 293 ООО	

		"ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" информирует об отзыве у общества лицензии на данный дом, однако в прилагаемом решении Госжилнадзора говорится об исключении из реестра лицензий МУП "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ". Кроме того, при системе государственного лицензирования в случае аннулирования лицензии управляющая организация продолжает управление МКД до назначения временной управляющей организации или выбора управляющей организации собственниками помещений в МКД. Информация о данных действиях в официальных источниках отсутствует, иное юридическое лицо на основании решения общего собрания собственников, либо назначенное органом местного самоуправления не определено. В системе ГИС ЖКХ, как официальном источнике информации содержится запись о ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ", как об организации, осуществляющей управление общим имуществом данного многоквартирного дома	работ по содержанию и управлению данным многоквартирным домом, выполнением работ по подготовке жилищного фонда р.п. Городище к эксплуатации в осенне-зимний период 2024-2025 г.г., включая обследуемый многоквартирный дом. Заявителю даны подробные разъяснения и консультации по вопросу управления и использования общего имущества, взаимодействия с управляющей организацией, органами местного самоуправления и контрольно-надзорными органами, соблюдения требований действующего законодательства всеми сторонами жилищных отношений.

Фотоматериалы:



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото4



Фото 5



Фото 6



Фото7



Фото 8



Фото9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13

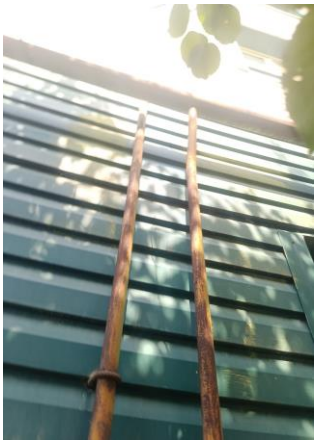


Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24

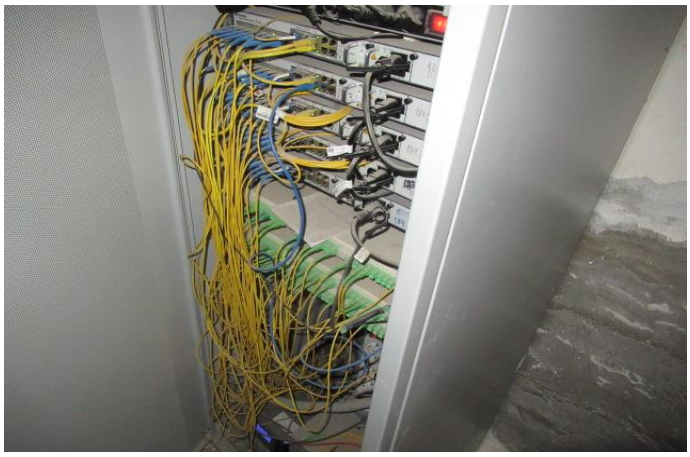


Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28

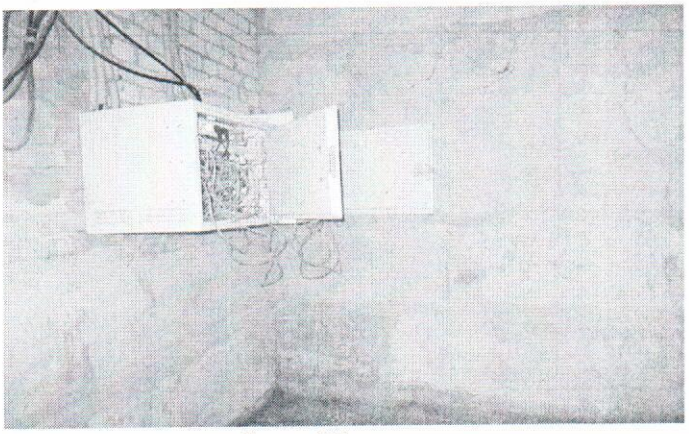


Фото 29

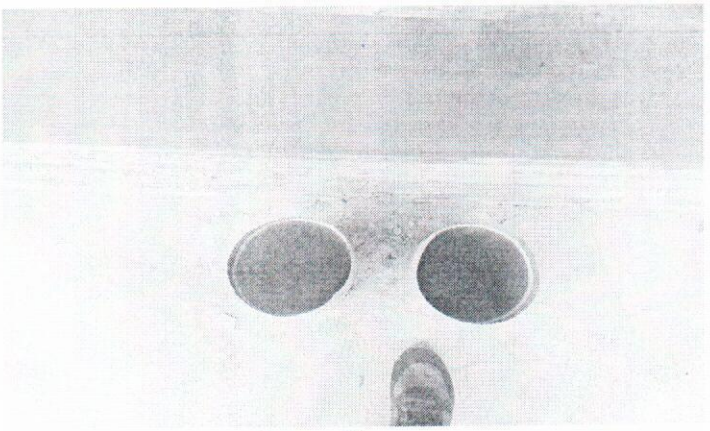


Фото 30

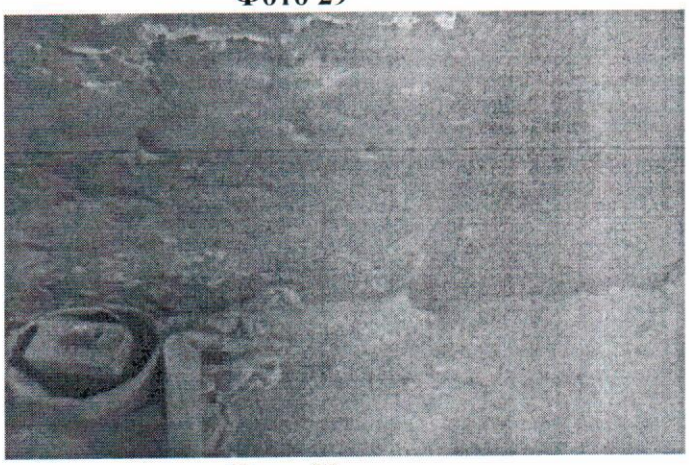


Фото 31



Фото 32

Выводы и предложения комиссии:

Результаты проверки подтверждают факты, изложенные в обращении о ненадлежащем санитарно-техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, включая отсутствие обеспечения подготовки многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период, обслуживания и ремонта ВДГО, организации безаварийной и безопасной эксплуатации общего имущества собственников. Определенная законодательством, до выбора новой, либо назначения временной, управляющая организация ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" не обеспечивает на протяжении длительного периода времени надлежащее управление и содержание общего имущества в многоквартирном доме № 12 по пр. Ленина, 12 в р.п. Городище Волгоградский области, что может привести к причинению вреда жизни и здоровью граждан.

Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества требуют обязательного проведения ООО "ЖКХ ГОРОДИЩЕНСКОЕ" работ (мероприятий) с целью устранения выявленных недостатков и нарушений, отраженных данным акте и информирования, заявителя и Региональную общественную инспекцию по истечении 30 дней с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты, включая отсутствие обеспечения подготовки многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период, обслуживание ТО ВДГО, организации безаварийной и безопасной эксплуатации общего имущества собственников, требуют рассмотрения ситуации и принятия мер в рамках полномочий Администрацией Городищенского муниципального района Волгоградской области и Госжилнадзором, Подготовки обоснованного ответа по результатам общественного жилищного контроля и направления его в Региональную общественную инспекцию по истечении 30 дней с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:

_____ С.А. Септаров

_____ Н.А. Титов

_____ М.В. Фетисов