

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома № 112 по ул. Ангарская в г. Волгограде

«19» августа 2022 года

г. Волгоград

Согласно информации системы ГИС ЖКХ – управление общим имуществом собственников осуществляет лицензированная управляющая организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОМФОРТНЫЙ ДОМ" (далее ООО «Управляющая компания «Комфортный дом»), ИНН 3460068733, ОГРН 1173443009013 на основании договора управления от 01.03.2019.

Комиссия в составе, действующих на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 18.08.2022 № 29/ОД-КЖКХ:

- Септарова Сергей Анатольевича, общественного жилищного эксперта Региональной общественной инспекции;
 - Фетисова Михаила Викторовича, председателя комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции, общественного жилищного эксперта Региональной общественной инспекции,
- а так же:
- Михайловой Валерии Вахтанговны, заявителя - представителя Трясучева Андрея Васильевича (собственника встроенного нежилого помещения с кадастровым номером 34:34:030116:1788, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Волгоград, ул. Ангарская, 112 в Волгограде);
 - Барановой Елены Сергеевны, финансового управляющего Трясучева Андрея Васильевича.

При участии/ неучастии:

- представителей ООО «Управляющая компания «Комфортный дом» для участия в комиссионном обследовании не прибыли, о необходимости проведения комиссионного обследования, а также о дате и времени проведения осмотра были уведомлены заявлением от 17.08.2022 вх. № 456 (копия прилагается)

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение представителя собственника встроенного нежилого помещения с кадастровым номером 34:34:030116:1788, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Волгоград, ул. Ангарская, 112.,

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: участие в комиссионном обследовании, а также оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома ул. Ангарская, 112 в г. Волгограде, в форме визуального осмотра с применением фотофиксации, изучения представленных заявителем документов для рассмотрения доводов, изложенных в обращении о ненадлежащем состоянии общего имущества, а именно: обследование встроенных нежилых помещений, пострадавших в результате затоплений, систем водоснабжения и водоотведения здания (общее имущество собственников), выяснения причин затопления встроенного нежилого помещения, расположенного в подвале указанного многоквартирного дома

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 общественного жилищного контроля (проверки)

Объект осмотра/обследования	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров проведенного осмотра, фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
<p>Встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 34:34:030116:1788, расположенное в подвале, помещения 1-го этажа здания многоквартирного дома, внутридомовые системы водоснабжения и водоотведения, в них расположенные.</p>	<p>Комиссией проведен осмотр помещений указанных помещений, сетей и инженерного оборудования, расположенного в них.</p> <p>Подвальное помещение расположено с торцевой части здания многоквартирного дома (бывшее общежитие коридорного типа). В дополнение к документам, подтверждающим статус участников комиссии как представителя собственника Представлена выкопировка из технического паспорта обследуемого встроенного нежилого помещения в подвале многоквартирного дома, составленная специализированной организацией ВФ ВГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», от 17..02.2006, с отметкой об отсутствии изменений от 08.08.2013. (копия прилагается). При осмотре помещений установлено, что конфигурация помещений, расположение сантехприборов и оборудования в помещениях соответствует данным указанного документа.</p> <p>Выявлено, поступление фекальных масс в обследуемые помещения и затопление обследуемых помещений через санитарно-технические приборы, установленные в помещениях и подключенных к внутридомовой системе канализации:</p> <ul style="list-style-type: none"> -№2 (согласно экспликации -сан.узел) из унитаза и умывальника; -№ 3 (согласно экспликации – душевая) из душевого поддона душевой кабины. <p>Помещение не используется более двух лет, все сантехприборы и оборудование, расположенное во обследуемых помещениях, включая расположенные в помещениях №№2,3 отключены от внутридомовой системы водоснабжения и не используются для отвода сточных вод из помещения на протяжении длительного времени (более 2 лет). Данный факт, кроме пояснений представителей собственников подтверждается перекрытым вводным вентилем и «нулевым» количеством потребленной горячей и холодной воды за период октябрь 2021 - март 2022 г.г. в срочном донесении потребителя/собственника в ресурсоснабжающую организацию (копия прилагается).</p> <p>Через помещение № 2 проходит магистральный пластиковый трубопровод (стояк) внутридомовой канализационной сети, на котором имеется ревизионный раструб, на котором установлена заглушка. Утечек и из сетей и оборудования на момент осмотра не происходит.</p> <p>В результате затопления сточными фекальными водами, поступавшими из сантехприборов и оборудования из внутридомовой канализационной сети, отнесенной действующим законодательством и заключённым договором управления к составу общего имущества, ответственность за</p>	<p>ООО «Управляющая компания «Комфортный дом» рекомендовано в соответствии с требованиями нормативных документов и заключенных договором управления проводить регулярные профилактические прочистки внутридомовой канализационной сети, отнесенной к составу общего имущества, дополнительно, в соответствии с требованиями нормативных документов ознакомить собственников и нанимателей (пользователей) с правилами пользования сантехприборов и канализационной сети для избежания ее возникновения засоров.</p> <p>Собственник помещений вправе использовать данный акт для решения спорных вопросов о нанесенном собственностью ущерба с лицами, ответственными за надлежащее санитарно-техническое состояние общедомового имущества.</p>

Объект осмотра/обследования	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров проведенного осмотра, фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
	<p>надлежащее санитарно-техническое и безаварийное состояние несет ООО «Управляющая компания «Комфортный дом» произошло затопление пола помещений №№ 1,2,3,4,5,7,6,8,9,23,24,22,21 (нумерация в соответствии с экспликацией помещений).</p> <p>В результате подтопления обследуемого подвального помещения на протяжении длительного времени повреждена отделка полов потолков и стен во всех помещениях встроенного нежилого помещения с кадастровым номером 34:34:030116:1788. Для надлежащей оценки нанесенного помещениям ущерба требуется проведение экспертизы специализированной организацией (см. фото 1,2,3,4,5,6,7,8,9).</p> <p>При осмотре помещений на первом этаже 5-этажного многоквартирного дома (бывшее общежитие коридорного типа) над помещениями №№ 2,3 по стояку канализационной системы обследуемого подвального помещения выявлено наличие действующих и используемых жителями сантех. приборов, оборудования, подключенных к внутридомовым сетям водоснабжения и канализации. Канализационной системой (стояком) пользуются жители всех 5 этажей здания, подключены сантехприборы и стиральные машины (см. фото 10,11,12).</p> <p>Дополнительно представителями собственника представлены документы, включая обращения в адрес ООО «Управляющая компания «Комфортный дом», акт приема-передачи ключей управляющей организации для оперативного устранения аварийной ситуации – засора внутридомовой канализационной сети, и возможности уменьшения объемов и последствия затопления (копия прилагается).</p> <p>Своевременно акт о происшествии на жилищном фонде, предусмотренный требованиями нормативных документов и по форме, предусмотренной приложением № 5 к договору управления от 01.03.2019 (размещен в системе ГИС ЖКХ) ООО «Управляющая компания «Комфортный дом» не оформлен, представителям собственника было предложено без комиссионного обследования заявленного состава комиссии, 17.08.2022 подписать уже согласованный руководителем ООО «Управляющая компания «Комфортный дом» и утвержденный директором подрядной организации акт, без подписей членов комиссии, включая собственника либо его представителя и без осмотра помещений, внутридомовой канализационной сети, без анализа сложившейся ситуации и без отражения выписки из журнала аварийно-диспетчерской службы, соответственно сделан необоснованный вывод об использовании сантехприборов в подвальном помещении и наличии самовольно проведенных работ по перепланировке и переоборудованию, что не подтверждается данными представленной выкопировки помещений (см. фото 13,14).</p>	

Фотоматериалы:



Фото 1

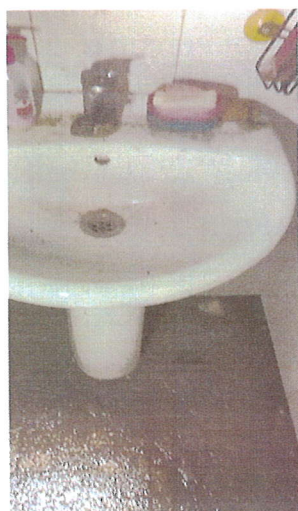


Фото 2



Фото 3

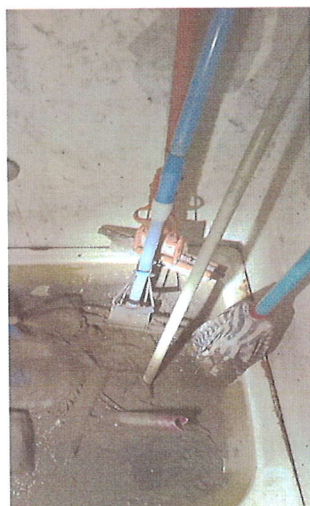


Фото4

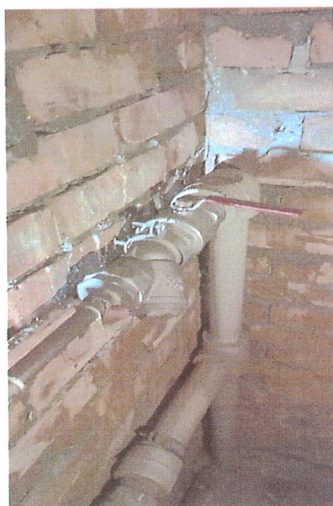


Фото 5



Фото 6



Фото7



Фото 8



Фото9



Фото 10



Фото 11



Фото 12

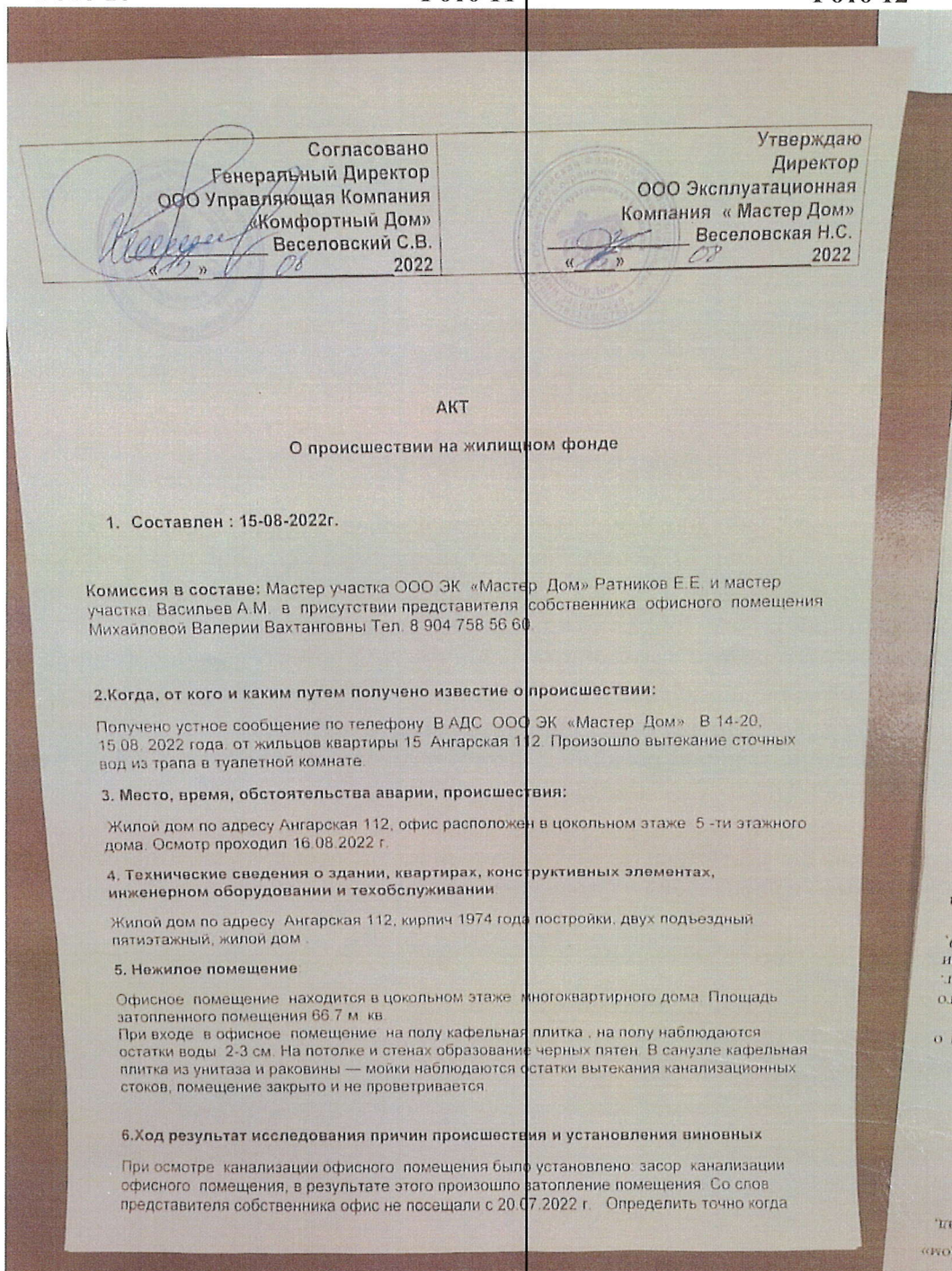


Фото 13

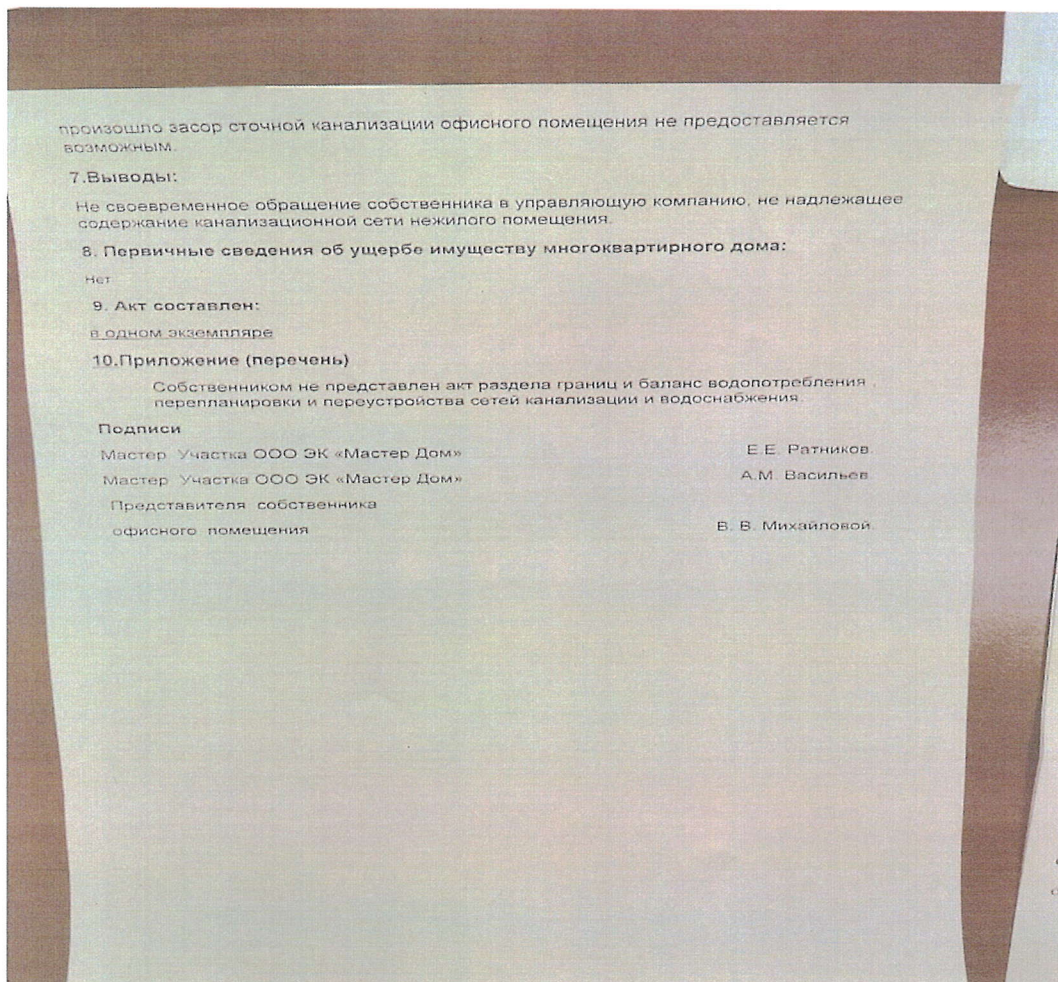


Фото 14

Выводы и предложения:

В результате проверки установлено, что управляющая организация ООО «Управляющая компания «Комфортный дом» не в полном объеме выполняет условия заключенного договора управления, не в полном объеме обеспечивает надлежащее управление и содержание общедомового имущества, в многоквартирном доме № 112 по ул. Ангарская в г. Волгограде.

Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты требуют организации работы по содержанию внутридомовых инженерных сетей, исполнения требований нормативных документов и заключенного договора управления.

О принятом решении, запланированных работах и мероприятиях, с приложением копий подтверждающих документов, предлагается проинформировать через систему ГИС ЖКХ Региональную общественную инспекцию в течении 30 дней с момента получения данного акта в системе ГИС ЖКХ, а так же представителей собственника по электронной почте, содержащейся в неоднократных обращениях в адрес ООО «Управляющая компания «Комфортный дом».

Подписи:

С.А. Септаров

М.В. Фетисов

В.В. Михайлова

Е.С. Баранова