

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома № 11 по ул. им. Пельше в г. Волгограде

«28» декабря 2022 года

г. Волгоград

Наименование юридического лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома, на основании размещенного в системе ГИС ЖКХ договора управления от 30 апреля 2019 года лицензированная управляющая организация: ООО "СИГМА-ЮГ" ИНН 3459070671 ОГРН 1163443076060

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 19.12.2022 № 39/ОД-КЖКХ, в составе:

- 1) Бекина Галина Викторовна, - общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
- 2) Титов Николай Александрович, - общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
- 3) Фетисов Михаил Викторович, общественный жилищный эксперт, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции.

При участии/ неучастии:

Заявителя/собственника – квартиры № 29 в многоквартирном доме № 11 по ул. Пельше в Волгограде
Мохова Николая Алексеевича

При участии/ не участии:

Представители лицензированной управляющей организации ООО "СИГМА-ЮГ" для участия в оперативном общественном жилищном контроле (проверке) не прибыли, доступ для осмотра общего имущества собственникам помещений многоквартирного дома и членам комиссии не представили, какие либо пояснения отсутствуют (о дате и времени начала проверки ООО "СИГМА-ЮГ" извещено заблаговременно письмом с приложениями через систему ГИС ЖКХ 21.12.2022 №34-2022-23618, принятого управляющей организацией в работу и рассмотренного 22.12.2022 с формулировкой: «Здравствуйте, принято к сведению»), копия ответа об отказе от предоставления к осмотру общего имущества собственников на основании их обращения в РОИ ООО "СИГМА-ЮГ" прилагается. Какие-либо дополнительные документы и пояснения для возможности всестороннего рассмотрения доводов обращения, послуживших основанием для обращения собственников помещения многоквартирного дома в РОИ с просьбой о проведении общественного жилищного контроля – лицензированной управляющей организацией на момент проведения данного мероприятия - не представлены.

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение председателя совета многоквартирного дома/собственника квартиры №29 в многоквартирном доме №11 по ул. им. Пельше в Волгограде Мохова Николая Алексеевича, содержащего просьбу о проведении общественного жилищного контроля (проверки) по фактам ненадлежащего технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а именно - ненадлежащем санитарно-техническом состоянии подъездов, фасада, кровли, отмостки, придомовой территории, включая внутривортовые проезды и детскую площадку и не выполнении необходимых работ управляющей организацией.

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома по ул. им. Пельше, 11 в форме визуального осмотра общего имущества собственников многоквартирного дома, с применением фотофиксации, рассмотрения представленных и размещенных в официальных интернет-источниках документов, опроса заявителей и их представителей, получения информации от представителей лицензированной управляющей организации по доводам обращения для рассмотрения и проверки доводов обращения заявителя о ненадлежащем содержании общего имущества, в результате невыполнения, либо несвоевременного выполнения работ по договору управления с ООО "СИГМА-ЮГ".

При проведении проверки изучались представленные заявителем материалы и документы, документы, размещенные в системе ГИС ЖКХ, а также 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, письменно обратившись на E-mail: roi-34@yandex.ru).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ (ПРОВЕРКИ)

№ п/п	Объект осмотра/обследования/исследования/исследования общественного жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного визуального осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
1	Документация, размещенная в системе ГИС ЖКХ, доступная на период проверки	Учитывая отказ ООО "СИГМА-ЮГ" в участии в проведении общественного контроля и предоставлении доступа к общему имуществу рассмотрена информация, размещенная в официальных доступных интернет-источниках и представленная председателем совета МКД. При этом собственникам и членам комиссии не представляется возможным определить и конкретизировать наличие выполнения фактических планов и актов выполненных работ (с объемами и затраченными суммами) за период управления общим имуществом с 2019 года, т. е. не представляется возможным определить объемы и сроки проведения работ по поддержанию его надлежащего санитарно-технического состояния и ремонту общего имущества собственников данного многоквартирного дома, с учетом требований нормативных документов к лицензированной управляющей организации, согласно информации заявителя ознакомиться по его заявлению (копия и ответ прилагается) с актом выполненных работ за первое полугодие в управляющей организации он смог только визуально, было отказано в копировании и/или фотосъемке акта, составленного управляющей организацией в одностороннем порядке, при отсутствии представителя собственников многоквартирного дома.	Учитывая, что в свободном доступе отчеты о выполняемых в период действия договора управления, включая акты и иные документы о выполнении работ и услуг, в том числе они отсутствуют на официальном сайте /портале управляющей организации. предлагается ООО "СИГМА-ЮГ", предлагается предоставить заявителю (направить на электронную почту заявителя) и РОИ, разработанные и реализованные в период 2019-2022 г.г. работы и мероприятия с указанием сроков выполнения по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а представить скан копии ежегодных, подписанных представителями собственников, отчеты об объемах проведенных работ за период действия заключенного договора управления с 2019 года.
2	Придомовая территория, отмостка здания, фасад здания, балконы, система организованного водоотвода, детская дворовая площадка.	Придомовая территория – проведена расчистка и посыпка песком ступеней входов в подъезды. Внутривдворовой проезд – очистка от наледи не проведена, посыпка песко-соляной смесью не проведена, гололед. Наблюдается повреждение покрытия, ремонт не проводился на протяжении длительного периода времени. Отмостка здания и стенки световых приемков и световые приемки со стороны главного фасада и с дворовой части здания – наблюдаются проседание отмостки, разрушение участков отмостки с возможностью проникновения дождевых и талых вод к фундаментам здания и конструкциям входных групп. Наблюдается захламенение и отсутствие уборки световых приемков, разрушение стенок	ООО "СИГМА-ЮГ", с периодичностью, предусмотренной договором управления проводить мероприятия (работы) по обеспечению надлежащего санитарно-технического состояния придомовой территории, включая отмостку и световые приемки. Организовать выполнение работ и мероприятий по ремонту цоколя и входных групп здания, световых

№ п/п	Объект осмотра/обследования/исследования общественного жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного визуального осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
		<p>световых прямых и конструкций лестниц входных групп в подъезды здания. Железобетонные конструкции козырьков над входами в подъезды демонтированы, установлены конструкции козырьков из металлического профиля.</p> <p>Повреждений балконов и облицовки фасада не выявлено.</p> <p>Урны на придомовой территории очищены от мусора.</p> <p>Наблюдается отсутствие участков организованного наружного водоотвода, дождевые и талые воды попадают на цоколь и поврежденную отмостку, происходит замokание фундаментов здания. Над входом в подъезд № 2 на отливе кровельного покрытия - наблюдается прокладка кабелей, по информации заявителя - при морозах и оттепелях образуются сосульки над входом в подъезд.</p> <p>По информации заявителя – в летний период времени не организован полив зеленых насаждений со стороны главного фасада здания.</p> <p>Детская площадка не укомплектована малыми архитектурными и оборудованием, отвечающим требованиям нормативных документов (фото №№ 1,2,3,4,5, 6,7,8,9,10,11,12).</p>	<p>прямых, системы организованного наружного водоотвода, с соблюдением технологии производства работ.</p>
3	<p>Лестничные клетки и площадки подъездов, помещений квартир, собственники которых представили доступ для осмотра.</p>	<p>Санитарное состояние полов и стен – надлежащее, согласно информации заявителя, уборка управляющей организации не проводится с периодичностью, установленной договором управления, только перед приходом комиссий. Мытье окон не проводилось в течение более 2-х лет. Информационные стенды не отражают информацию, предусмотренную нормативными требованиями, включая сведения о периодичности уборки.</p> <p>Согласно информации заявителя - текущий ремонт потолков и стен в подъездах с 2019 года не проводился, информация о сроках проведения помещений общего пользования (лестничные клетки и площадки). Наблюдаются отдельные участки повреждения штукатурного и окрасочного слоев на поверхностях потолков и стен, особое разрушение окрасочных слоев происходит на подоконных пространствах. Наблюдаются отдельные участки повреждения потолков и стен в подъездах. Требуется</p>	<p>ООО "СИГМА-ЮГ" в установленном порядке, предусмотренном договором управления и нормативными документами, организовать проведение работ по уборке помещений общего пользования. Запланировать и провести текущий ремонт подъездов, закрыть этажные щиты.</p>

№ п/п	Объект осмотра/обследования/исследования общественного жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров, проведенного визуального осмотра и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
4	Кровля здания	<p>проведение ремонта лестничных клеток подъездов. Наблюдаются открытые этажные электро- и слаботочные щиты. В подъездах, в месте расположения металлических входных дверей не проведены работы по ремонту откосов.</p> <p>В помещениях квартиры № 17, расположенной на верхнем этаже здания, наблюдаются сухие затечные пятна.</p> <p>В подъездах частично отсутствуют плафоны на осветительных приборах, имеющиеся плафоны на осветительных приборах не промываются и не протираются в порядке и в сроки, установленном нормативными документами и договором (фото №№ 13,14,15,16,17, 18,19,20,21,22,23)</p> <p>Доступ не представлен</p>	<p>Рекомендовано с участием собственников в ходе весеннего осмотра, провести анализ состояния кровельного покрытия, запланировать и провести текущий ремонт кровельного покрытия.</p>

ФОТОМАТЕРИАЛЫ:



Фото 1

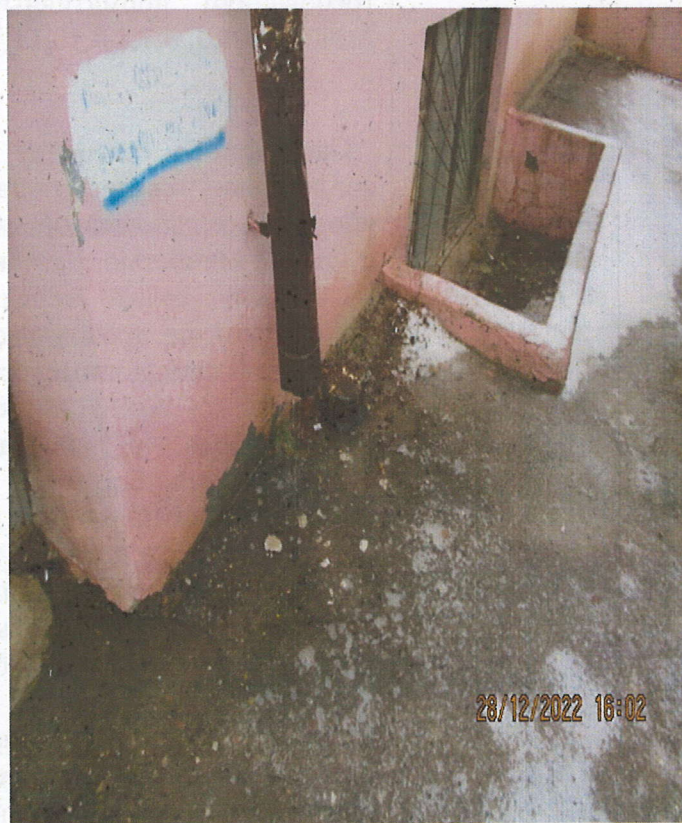


Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14

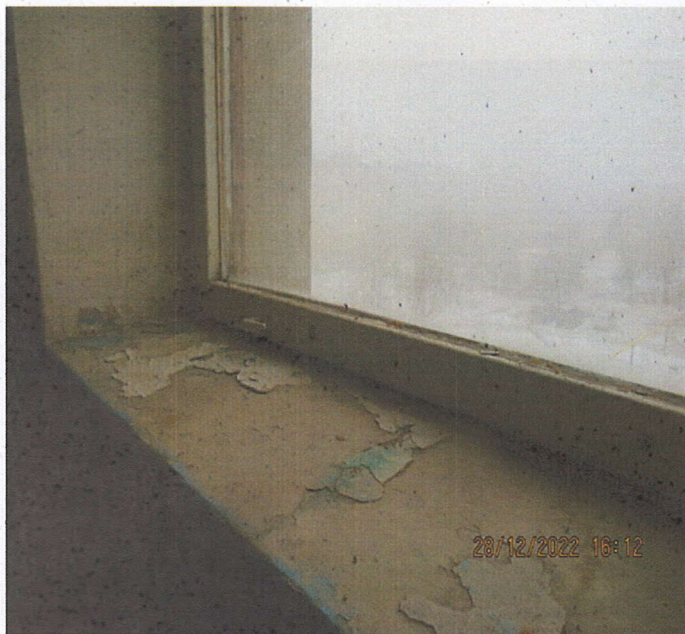


Фото 14

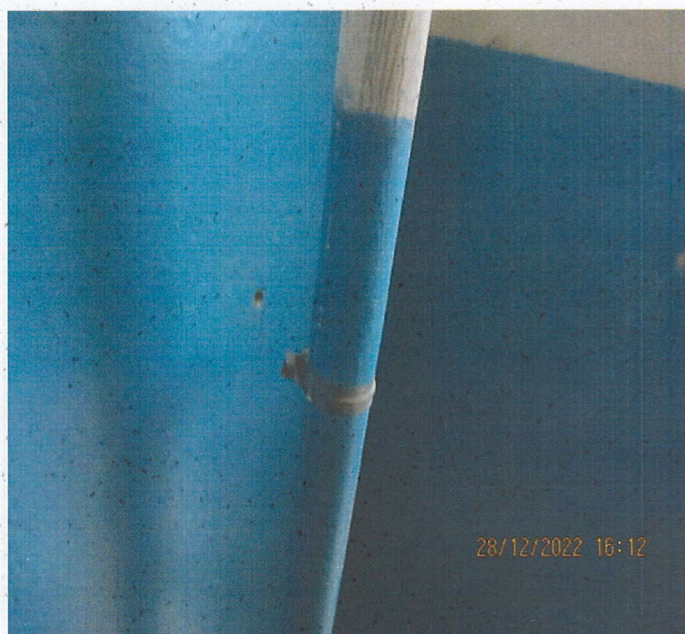


Фото 15

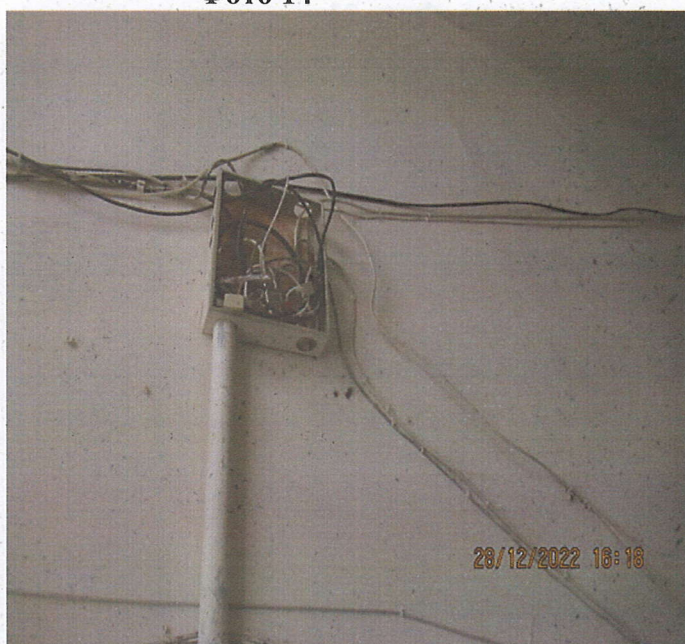


Фото 16



Фото 17



Фото 18

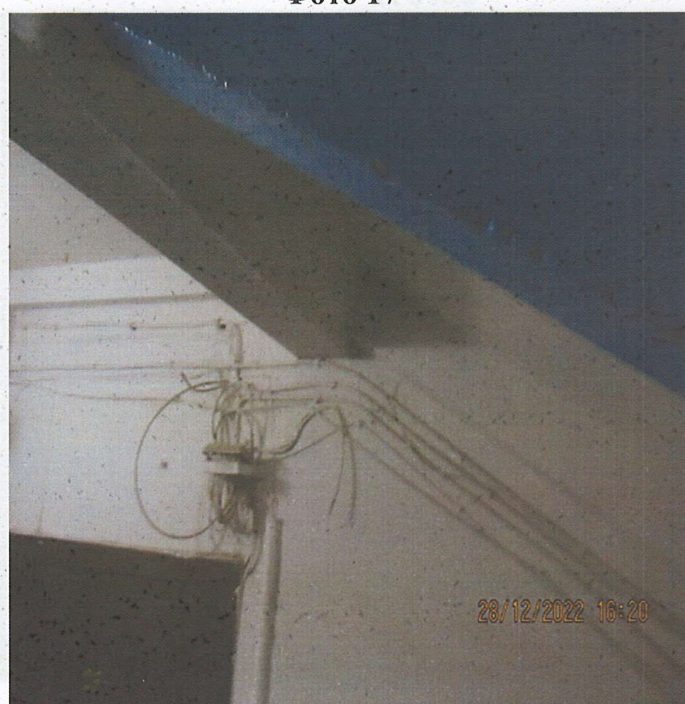


Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23

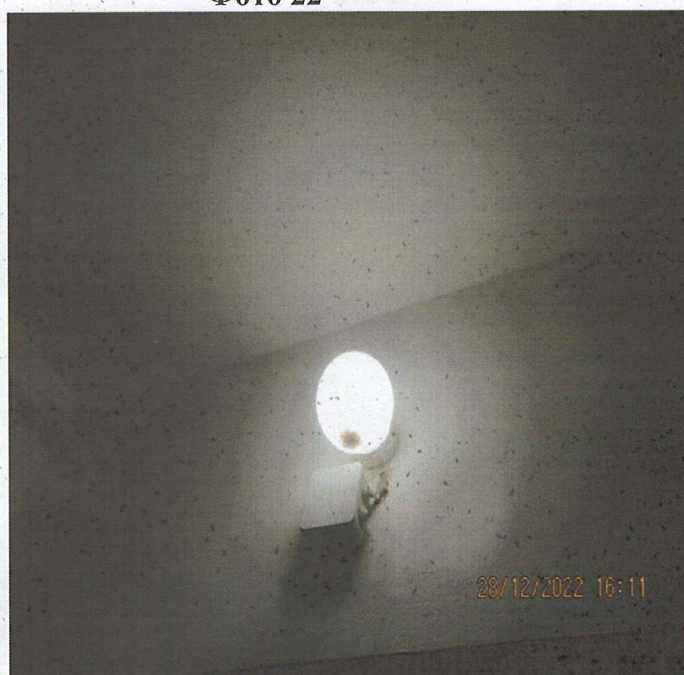


Фото 24

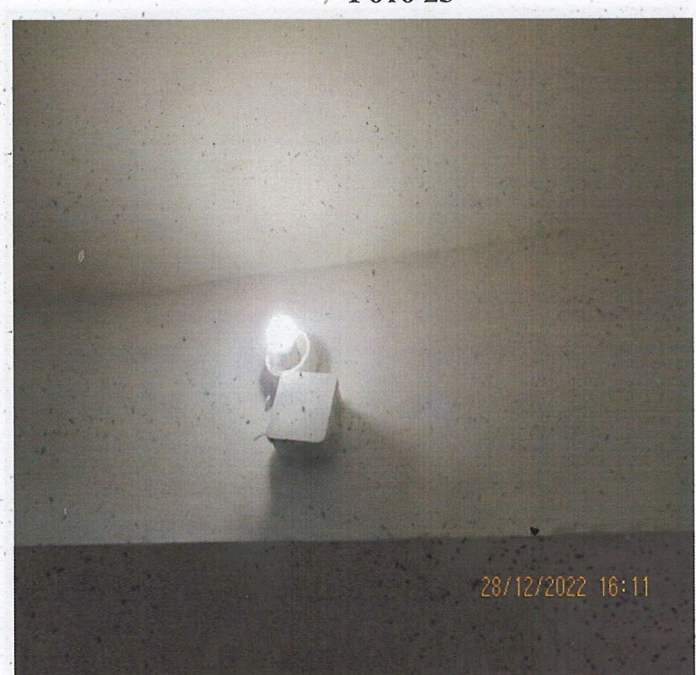


Фото 25

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Результаты проверки частично (учитывая объемы проведенного осмотра, при отказе в предоставлении доступа к общему имуществу, включая кровлю здания для осмотра, собственниками общего имущества и комиссией РОИ), подтверждают факты, изложенные в обращении о том, что лицензированная управляющая организация ООО "СИГМА-ЮГ" не в полном объеме выполняет условия заключенного договора управления и не обеспечивает выполнение всех предусмотренных действующим законодательством работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме по ул. Пельше №11 в г. Волгограде, включая виды, объемы и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, отраженному в договоре управления.

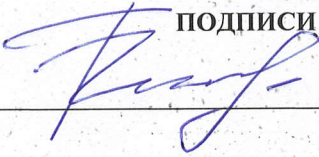
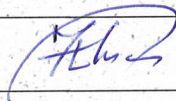
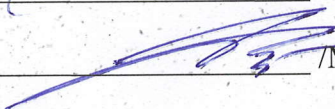
Выявленные недостатки и нарушения, отраженные в данном акте - требуют проведения ООО "СИГМА-ЮГ" (с соблюдением требований нормативных документов и лицензионных требований, а также условий заключенного договора управления) мероприятий и работ по устранению нарушений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, находящегося в управлении лицензированной управляющей организации ООО "СИГМА-ЮГ" с момента заключенного договора управления.

При планировании мероприятий по устранению выявленных в ходе общественного жилищного контроля (проверки) нарушений и неисправностей предлагается соблюсти требования нормативных документов по технологии производства, видам, объемам и периодичности выполнения работ по содержанию текущему ремонту объекта управления, с момента заключения договора управления.

О запланированных работах и мероприятиях предлагается проинформировать Региональную общественную инспекцию (п. 21 Правил осуществления общественного жилищного контроля, утв. постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. №1491) и заявителя, копия обращения которого направлена в ООО "СИГМА-ЮГ", через ГИС ЖКХ 21.12.2022, в течение 30 рабочих дней с момента получения данного акта с сопроводительным письмом, через систему ГИС ЖКХ.

СВОИМИ ПОДПИСЯМИ ЧЛЕНЫ КОМИССИИ ПОДТВЕРЖДАЮТ УЧАСТИЕ, ФИКСАЦИЮ ВСЕХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ В ЧАСТИ ОРГАНИЗАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ (ПРОВЕРКИ) В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, А ТАКЖЕ ТЕ ФАКТЫ, КОТОРЫЕ ИЗЛОЖЕНЫ В НАСТОЯЩЕМ АКТЕ.

ПОДПИСИ ЧЛЕНОВ КОМИССИИ


_____/Г.А. Бекина/

_____/Н.А. Титов/

_____/М.В. Фетисов/

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Результаты проверки частично (учитывая объемы проведенного осмотра, при отказе в предоставлении доступа к общему имуществу, включая кровлю здания для осмотра, собственниками общего имущества и комиссией РОИ), подтверждают факты, изложенные в обращении о том, что лицензированная управляющая организация ООО "СИГМА-ЮГ" не в полном объеме выполняет условия заключенного договора управления и не обеспечивает выполнение всех предусмотренных действующим законодательством работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме по ул. Пельше №11 в г. Волгограде, включая виды, объемы и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, отраженному в договоре управления.

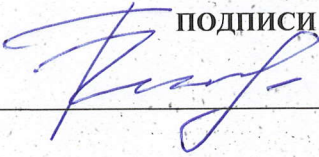
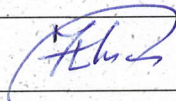
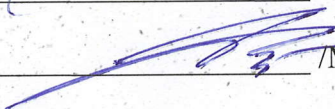
Выявленные недостатки и нарушения, отраженные в данном акте - требуют проведения ООО "СИГМА-ЮГ" (с соблюдением требований нормативных документов и лицензионных требований, а также условий заключенного договора управления) мероприятий и работ по устранению нарушений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, находящегося в управлении лицензированной управляющей организации ООО "СИГМА-ЮГ" с момента заключенного договора управления.

При планировании мероприятий по устранению выявленных в ходе общественного жилищного контроля (проверки) нарушений и неисправностей предлагается соблюсти требования нормативных документов по технологии производства, видам, объемам и периодичности выполнения работ по содержанию текущему ремонту объекта управления, с момента заключения договора управления.

О запланированных работах и мероприятиях предлагается проинформировать Региональную общественную инспекцию (п. 21 Правил осуществления общественного жилищного контроля, утв. постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. №1491) и заявителя, копия обращения которого направлена в ООО "СИГМА-ЮГ", через ГИС ЖКХ 21.12.2022, в течение 30 рабочих дней с момента получения данного акта с сопроводительным письмом, через систему ГИС ЖКХ.

СВОИМИ ПОДПИСЯМИ ЧЛЕНЫ КОМИССИИ ПОДТВЕРЖДАЮТ УЧАСТИЕ, ФИКСАЦИЮ ВСЕХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ В ЧАСТИ ОРГАНИЗАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ (ПРОВЕРКИ) В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, А ТАКЖЕ ТЕ ФАКТЫ, КОТОРЫЕ ИЗЛОЖЕНЫ В НАСТОЯЩЕМ АКТЕ.

ПОДПИСИ ЧЛЕНОВ КОМИССИИ


_____/Г.А. Бекина/

_____/Н.А. Титов/

_____/М.В. Фетисов/