

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки), включая
осмотр общего имущества многоквартирного дома
по ул. Первой Пятилетки, 5 в г. Волгограде.

«03» марта 2023 года

г. Волгоград

Способ управления /наименование юр. лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома: согласно информации ГИС ЖКХ, осуществляет лицензированная управляющая организация: ООО "УК ЭКОДОМ" (ИНН 3443140683), организацию проведения работ по капитальному ремонту фасада, в рамках реализации региональной программы капитального ремонта в 2019 году, осуществляла Унитарная некоммерческая организация "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов"(ИНН 3460000502), ресурсоснабжающей организацией, при наличии прямых договоров с потребителями горячего водоснабжения, является ООО "КОНЦЕССИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ" (ИНН 3444259579)

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 24.02.2023 № 33/ОД-КЖКХ, в составе:

Септаров Сергей Анатольевич, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции;

Титов Николай Александрович, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции.

Фетисов Михаил Викторович, председатель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции;

При участии/ неучастии:

- заявителя/ собственника квартиры № 21 в многоквартирном доме по ул. Первой пятилетки, 5 в Волгограде Аболенцевой Ольги Ивановны.

- представителя ООО "УК ЭКОДОМ" Красильниковой Натальи Сергеевны

- представителя УНО "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" Квасникова Бориса Геннадьевича;

-представителя ООО "КОНЦЕССИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ", заместителя начальника ЭР-3 Багнюковой Ольги Юрьевны.

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение собственника квартиры № 21 в многоквартирном доме по ул. Первой пятилетки, 5 в Волгограде Аболенцевой Ольги Ивановны содержащего информацию о некачественном проведении и контроле выполнения работ по капитальному ремонту системы отопления в 2019 году, а также некачественном предоставлении коммунальной услуги по отоплению потребителям и не соблюдении температурного режима,

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества, расположенного в границах квартиры, а также системы отопления многоквартирного дома на предмет замеров параметров теплоносителя на вводе в здание, качества выполненных работ по капитальному ремонту и надлежащей эксплуатации внутридомовой системы отопления, проверки качества предоставления коммунальной услуги в жилых помещениях квартиры:

При проведении проверки, проведенной 01.02.2023 с 10-00 до 11-00 рассмотрены представленные в свободном доступе на официальных интернет источниках, представленные документы, 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), а также проводились замеры компактным пирометром TemPro 300, заводской номер FJ 2639837.

Результаты осмотра.

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, элементов общего имущества и т.д.	Оценка состояния или краткое описание объекта контроля, дефектов с указанием объема и места дефекта, результаты проведенных замеров	Мероприятия, необходимые для устранения выявленных недостатков
1.	Инженерные сети и оборудование внутридомовой системы отопления, помещения подъезда в котором расположена квартира и тепловой узел, помещения квартиры	<p>На момент проведения осмотра и замеров (14.00-14.40) температура наружного воздуха составила +2 град С, работы на наружных либо внутридомовых сетях по ремонту, либо теплоналадке, которые могли бы повлиять на проверку параметров подачи теплоносителя, либо на достоверность проведенных при проверке замеров не проводилось. Теплоноситель на многоквартирный дом подается согласно температурному графику работы тепловой сети от котельной № 2 на 0 град С, т.е. не нарушены требования к представленному ресурсу.</p> <p>Согласно пояснениям представителя УНО "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" проект замоты отопительной системы здания был выполнен по существовавшей с момента строительства данного дома и на момент проведения капитального ремонта, схеме теплоснабжения, без каких либо внесенных изменений. Все узлы, диаметры трубопроводов, внутридомовой системы, количество отопительных приборов, элеваторная система узла управления на вводе были точно скопированы от существовавшей до проведения капитального ремонта системы.</p> <p>При изучении проблемы, было установлено, что при строительстве в 1957 году 2-х подъездного пятиэтажного здания, и соответственно до ввода в эксплуатацию в 2017 году в Кировском районе Волгограда котельной № 2 (https://gorvesti.ru/kommunalka/zhiteley-kirovskogo-rayona-vozle-gres-budet-obespechivat-teplom-obnovlennaya-kotelnaya-45812.html) теплоноситель в поселок (квартал) Кировского района Волгограда, в котором расположен обследуемый многоквартирный дом, подавался от Волгоградской ГРЭС, соответственно при проектировании и застройке были предусмотрены совершенно иные параметры и расчеты подачи теплоносителя в обследуемый многоквартирный дом и, соответственно, при строительстве здания по индивидуальному проекту, с повышенной высотой потолков, объемов помещений жилых комнат, холлов и лестничных клеток подъездов, под данные показатели и был проведен расчет системы отопления, включая наличие элеваторного узла, расчет параметров теплоносителя по давлению и температуре, расчет диаметров трубопроводов и количество</p>	<p>ООО " УК ЭКОДОМ", совместно с ООО "КОНЦЕССИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ" рекомендуется взять по контроль и регулярно проводить наладку системы отопления многоквартирного дома, проводить перерасчеты платы потребителям за ненадлежащее качество предоставляемой коммунальной услуги по отоплению. В рамках подготовки к следующему отопительному периоду, восстановить отопительные приборы на лестничных клетках, разработать мероприятия по обеспечению потребителей коммунальной услугой по отоплению надлежащего качества и обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях здания.</p>

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, элементов общего имущества и т.д.	Оценка состояния или краткое описание объекта контроля, дефектов с указанием объема и места дефекта, результаты проведенных замеров	Мероприятия, необходимые для устранения выявленных недостатков
		<p>обогревательных приборов внутридомовой сети здания, при этом необходимо обратить внимание - в связи с индивидуальным проектом - значительное количество жилых помещений (комнат), являются угловыми помещениями и высота комнат, а соответственно и оконных заполнений, значительно выше, чем в зданиях типовой застройки. Особое внимание необходимо обратить, что при первоначальном проектировании, предусматривалось наличие элеваторного узла и верхнего розлива (головной стояк подающего трубопровода системы до верхнего этажа) которые и были «копированы» без учета изменения источника поставки теплоносителя в 2017 году, при проведении капитального ремонта системы отопления в 2019 году.</p> <p>На момент осмотра на элеваторном узле установлена заглушка между подающим и обратным трубопроводом, вместе с тем происходит нагревание перемычки, на которой установлена заглушка, что говорит о возможности возникновения «подмеса» и соответственно не «корректной» работе внутридомовой системы отопления, приводящей к неполному прогреву отопительных приборов как в помещениях общего пользования, так и в жилых помещениях квартир здания многоквартирного дома, на вводе температура теплоносителя составила на подающем трубопроводе +58 град С, на обратном +48 град С, перепад давления между подающим и обратным трубопроводом 0,8 атм., что соответствует параметрам, подаваемым на вводе при температуре наружного воздуха 0 град С, однако, в связи с отсутствием герметичности на заглушённой перемычке на элеваторном узле может происходить нарушение гидравлических параметров при подаче теплоносителя в верхнюю точку внутридомовой системы и соответственно его распределения для равномерного прогрева всех отопительных приборов здания, обеспечивающих нормативную температуры в помещениях здания, в том числе в квартире № 21.</p> <p>В помещениях квартиры согласно информации заявителя и представленным документам, включая акт проверки Управления «Жилищная инспекция Волгограда» Департамента ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда от 10.02.2023, температура воздуха не соответствует нормативным требованиям (копия акта в котором ответственность возложена на ресурсоснабжающую организацию прилагается). При осмотре и проведении замеров, даже при положительных показателях температуры наружного</p>	

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, элементов общего имущества и т.д.	Оценка состояния или краткое описание объекта контроля, дефектов с указанием объема и места дефекта, результаты проведенных замеров	Мероприятия, необходимые для устранения выявленных недостатков
		<p>воздуха, надлежащих показателях теплоносителя на вводе, в квартире расположенной не на первом жилом этаже здания с верхним розливом и системой распределения теплоносителя сверху вниз, с замененной системой и отопительными приборами нового поколения (биметаллические либо алюминиевые радиаторы), не недостаточный прогрев отопительных приборов не может обеспечить нормативную температуру, (на момент осмотра в первой угловой комнате температура составила + 20,0 град. С., во второй + 19,4 град. С) - соответственно при резком похолодании и отрицательных температурах, происходит нарушение температурно-влажностного режима в жилых помещениях квартир и помещений особенно первого этажа здания. В подъездах а площадках 1-го этажа частично отсутствуют отопительные приборы (см. фото №№ 1,2,3,4,5,6,7,8).</p>	

Фотоматериалы:



Фото 1

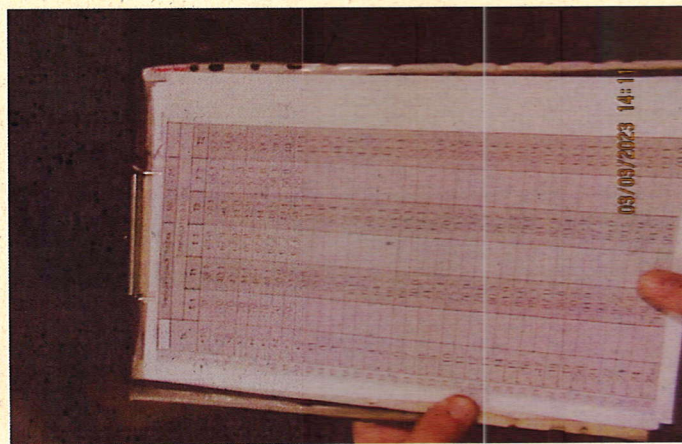


Фото 2

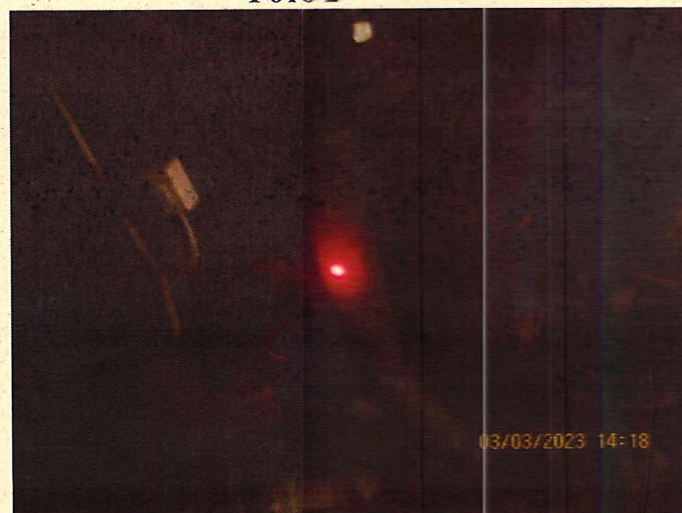
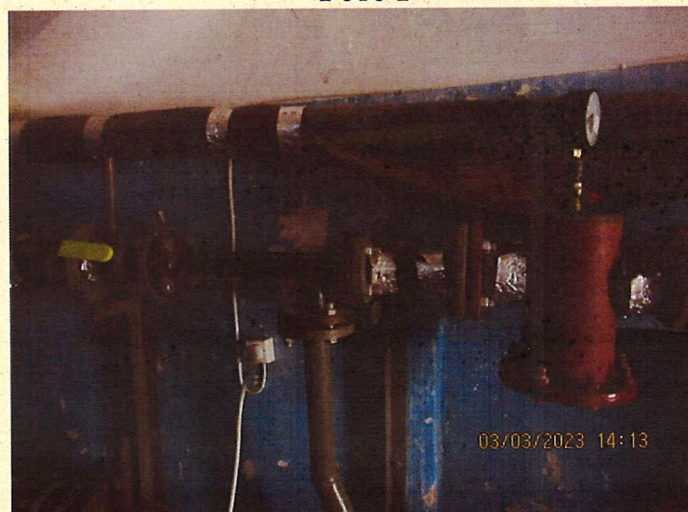


Фото 3

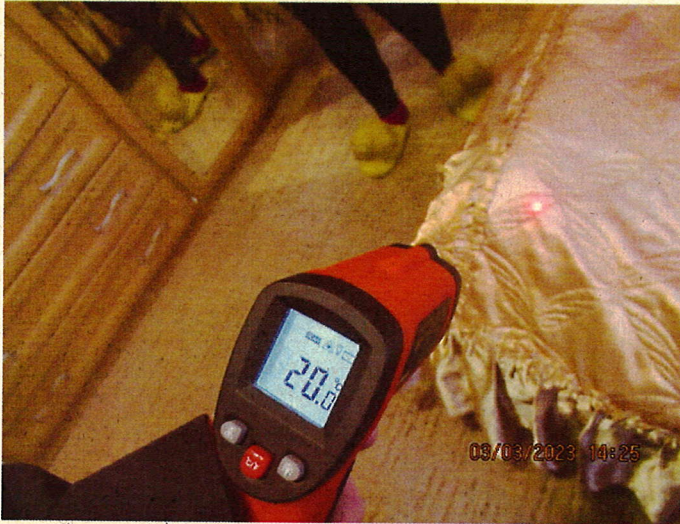


Фото 5



Фото 7

Фото4

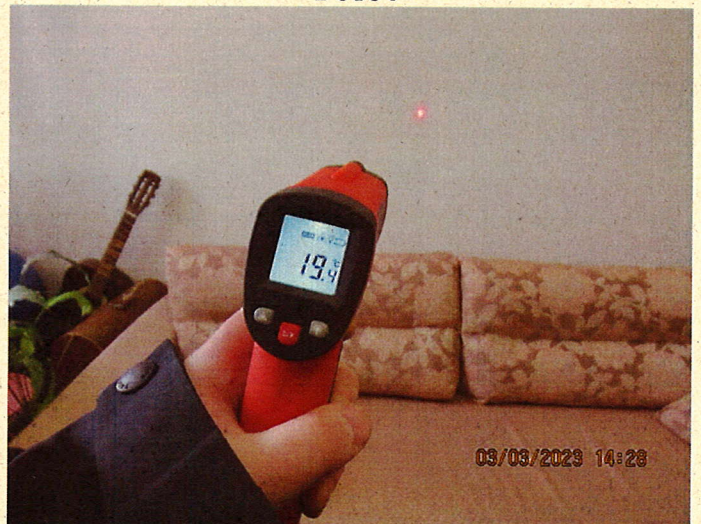


Фото 6



Фото 8

Выводы и предложения комиссии:

Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) факты требуют обязательного проведения ООО "УК ЭКОДОМ", совместно с ООО "КОНЦЕССИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ" работ (мероприятий) с целью устранения выявленных недостатков и нарушений, отраженных в данном акте, с последующим информированием РОИ и заявителя о принятом решении при определении объемов и конкретных сроков проведения мероприятий по приведению общего имущества в надлежащее санитарно-техническое состояние и обеспечения потребителей качественной коммунальной услугой по отоплению, в 30-дневный срок с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:

С.А. Септаров

М.В. Фетисов

Н.А.Титов

