

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома ул. Даугавская, 16 в Волгограде Волгоградской области.

«07» августа 2023 года

г. Волгоград

Способ управления /наименование юр. лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация ООО ГК «ЮРВ» (ИНН 3446040768) Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 27.07.2023 № 38/ОД-КЖКХ, в составе:

- Тарарин Владимир Николаевич, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
- Машков Дмитрий Александрович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.;
- Фетисов Михаил Викторович, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции.

При участии/ неучастии:

- заявителя/жителя квартиры №3 Морозова Ивана Анатольевича
- представителя по доверенности, инженера ПТО ООО ГК «ЮРВ» Додиной Ирины Викторовны

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: жителя квартиры №3 в многоквартирном доме по ул. Даугавская, 16 в Волгограде, содержащего сведения о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а именно - фасада, балконов, отмостки, а также нарушения требования нормативных документов при установке маяков на фасаде здания и наблюдения за ними

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома № 16 по ул. Даугавская, в г. Волгограде Волгоградской области, в форме визуального осмотра с применением фотофиксации, рассмотрения представленных 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, балконы, отмостка здания.	Фасад двухэтажного двухподъездного кирпичного здания оштукатурен цементно-песчаным раствором и окрашен. Здание имеет 4 балкона со стороны главного фасада, железобетонные плиты 2 балконов имеют значительные повреждения и разрушения бетонного слоя с оголением арматуры в следствие не проведения ремонтных работ на протяжении длительного периода	ООО ГК «ЮРВ» необходимо: - Разработать и выполнить мероприятия по подготовке многоквартирного

№ 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
		<p>времени. Под данными балконами нанесена надпись: «Под балконами не ходить», какое-либо ограждение не установлено.</p> <p>Отмостка здания представляет собой асфальтобетонное покрытие и повреждений не имеет, за исключением – наблюдаются трещины в местах сопряжения цоколя и отмостки к которым растет трава, данные трещины следует заделать в рамках подготовки многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.</p> <p>При осмотре фасада наблюдается отслоение окрасочного слоя и участков штукатурного слоя по всему периметру здания под и над оконными проёмами, над арками входов в подъезды, наблюдаются многочисленные диагональные трещины, ряд трещин заделан либо алебастром, либо цементно-песчаным раствором, на ряде трещин маяки не установлены, в 8 местах установлены маяки, выполненные из алебастра.</p> <p>Определить причину выбора места установки маяков не представляется возможным, представитель по доверенности инженера ПТО ООО ГК «ЮРВ» Додина И. В. каких-либо пояснений о причине установки, почему установка проводилась без расчистки участка стены на который они установлены от штукатурного и окрасочного слоев до кирпичной кладки (за исключением одного маяка № 2), о размерах «маяков» (длина, ширины, толщина) дать не смогла.</p> <p>Маяки установлены таких размеров и таким образом, что не позволяют проводить должное наблюдение за трещинами, на которые они установлены и провести их замеры, рядом с установленными маяками в кирпичной кладке и в штукатурном слое наблюдается целый комплекс трещин, на которые «маяки» не устанавливались.</p> <p>Размеры маяков на части которых видны «волосьяные» трещины до 0,1 мм. по краю (не пересекающие маяк по всей ширине), не превышают размеров 80 мм. х 50 мм., даже визуально определить на какую трещину они установлены не представляется возможным. См фото №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17</p> <p>При этом как правило маяк простейшего вида представляет собой гипсовую или алебастровую плитку. Размеры маяков: длина 250,300 мм., ширина 70,100 мм., толщина 20,30 мм. Маяки устанавливаются поперек трещин в местах их наибольшего развития и надежно закрепляются на несущей части стен по обеим сторонам трещин. Маяки ставят в очищенных от штукатурки местах, позволяющих вести ежедневные наблюдения. Каждому маяку присваивают номер и указывают дату его</p>	<p>дома к сезонной эксплуатации и обеспечению безопасности граждан.</p> <p>- Подготовить обоснованный ответ, с приложением копий подтверждающих документов:</p> <p>- пояснения по вопросу наблюдений за ограждающими конструкциями здания, а именно - выбор места установки маяков (при наличии на фасаде здания аналогичных трещин на которых маяки не установлены и наблюдение не ведется), порядок организации и проведения наблюдений с соблюдением технологии, ведение документации по наблюдению и ее заполнения.</p> <p>- о заключении договора со специализированной организацией - данные действия не входят в полномочия управляющей организации в соответствии с заключенным договором управления при отсутствии решения общего собрания собственников по данному вопросу либо при наличии</p>

№ 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
		<p>установки. Разрыв маяка свидетельствует о развитии трещины. В сырых местах не допускается ставить гипсовые маяки – в этом случае устанавливаются маяки из цементного раствора.</p> <p>На конструкции и в специальном журнале отмечается номер и дата установки «маяка»; в журнале, кроме того в обязательном порядке записывается ширина раскрытия трещины и приводится схема установки маяков.</p> <p>Трещины и маяки в соответствии с графиком наблюдения периодически осматриваются (не реже одного раза в двое суток), и по результатам осмотра заполняется журнал, в котором указываются: дата осмотра, чертеж с расположением трещин и маяков, сведения о состоянии трещин и маяков, сведения об отсутствии или появлении новых трещин и установка на них маяков (в журнале наблюдений обязательно должно быть зафиксировано – место расположения маяка, его номер, дату установки, первоначальную ширину трещины).</p> <p>В случае деформации (разрыва) маяка рядом с ним устанавливается новый, которому присваивается тот же номер, но с индексом. Маяки, на которых появились трещины, не удаляют до окончания наблюдений.</p> <p>Если в течение 30 суток изменение размеров трещин не будет фиксировано, их развитие можно считать законченным, «маяки» можно снять и трещины заделать, заделка трещин отнесена к работам текущего характера.</p> <p>В соответствии с пунктом 4.2.1.14. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170: «Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать».</p> <p>При рассмотрении представленного журнала наблюдений (копия прилагается) установлено что «маяки» установлены 10.04.2023. В указанном документе не зафиксировано место расположения маяка, и первоначальная ширина трещины, на которую он установлен.</p>	<p>предписаний контрольно-надзорных органов.</p>

№ 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
		<p>Записи в журнале проводились 10.04.2023, 24.04.2023, 10.05.2023, 24.05.2023, 02.06.2023, 13.06.2023, запись в журнале осуществлялись Додиной И. В., в апреле и мае занесена запись «без изменений» напротив каждого маяка, а 02.06.2023, 13.06.2023 занесена напротив каждого маяка запись «динамика раскрытия». Дать пояснения почему выбрана подобная периодичность наблюдений, каким образом проводились наблюдения за маяками на уровне 2-го этажа здания и как было одномоментно выявлено изменение на всех 8 маяках, а также что означает запись «динамика раскрытия» и в каких параметрах она измеряется - представитель по доверенности инженера ПТО ООО ГК «ЮРВ» Додина И. В не смогла.</p> <p>Было дано устное пояснение, что заключен договор со специализированной организацией на подготовку технического заключения по конструкциям многоквартирного дома. При вопросе об обоснованности принятия такого решения и о наличии решения общего собрания собственников, как это предусмотрено требованиями действующего жилищного законодательства, пояснения даны не были.</p>	

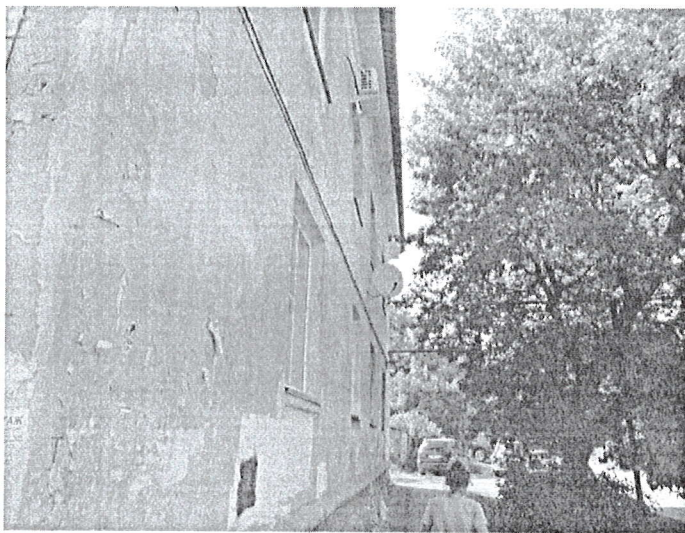
Фотоматериалы:



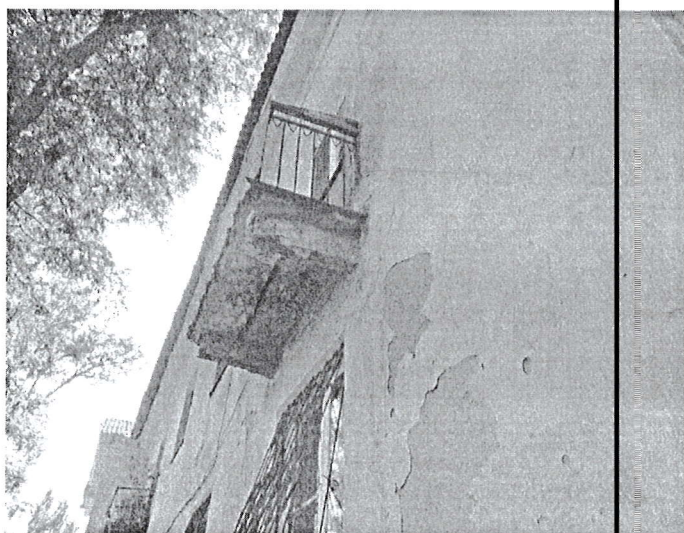
Фото 1



Фото 2



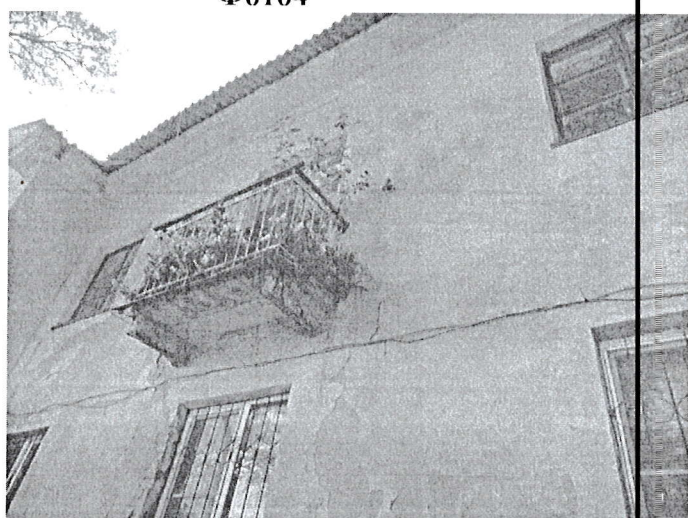
Φοτο 3



Φοτο4



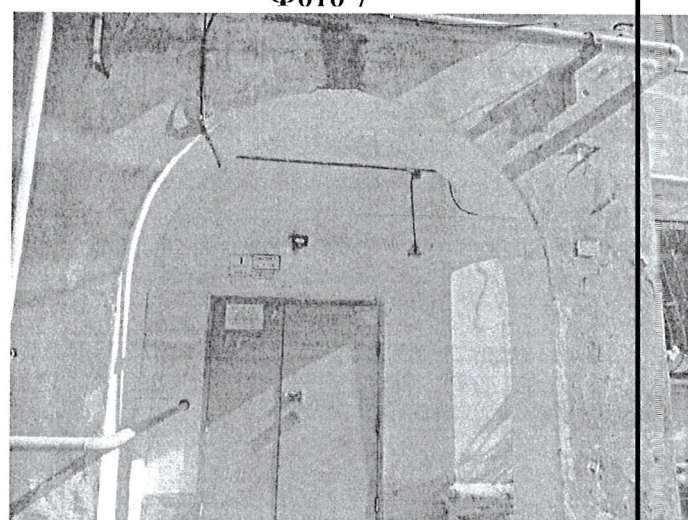
Φοτο 6



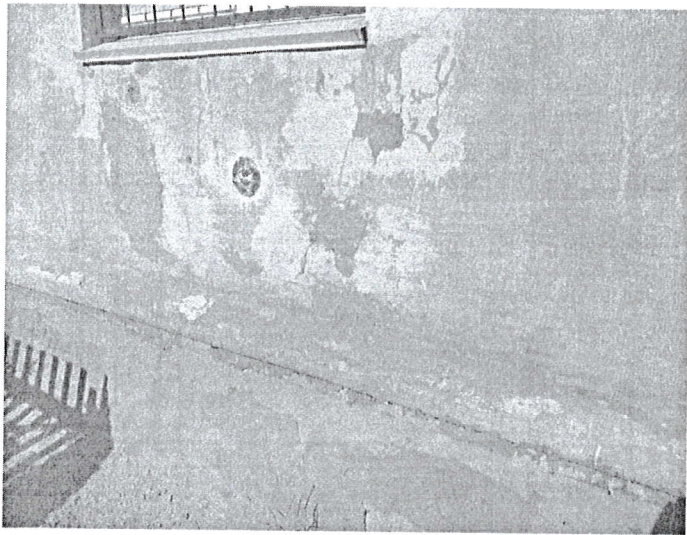
Φοτο 7



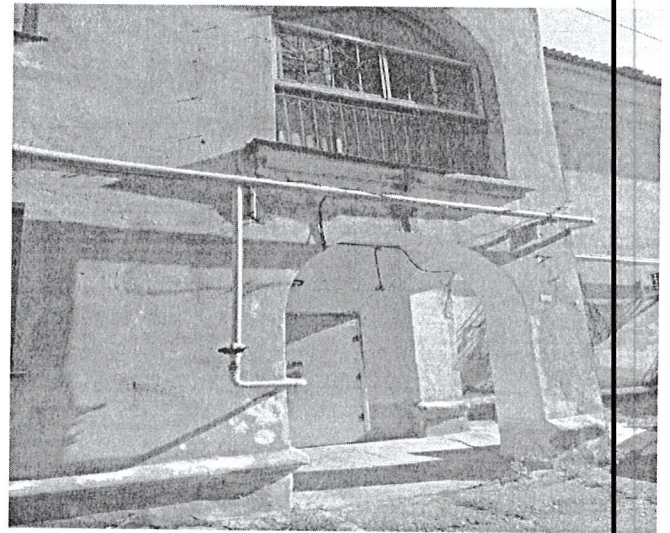
Φοτο 8



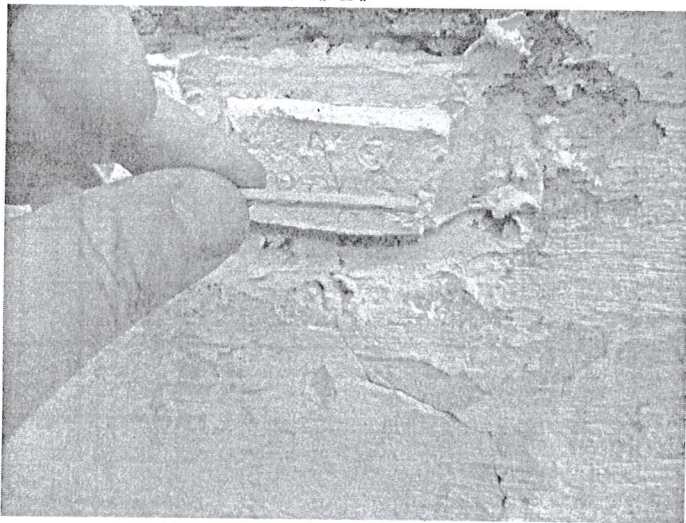
Φοτο 9



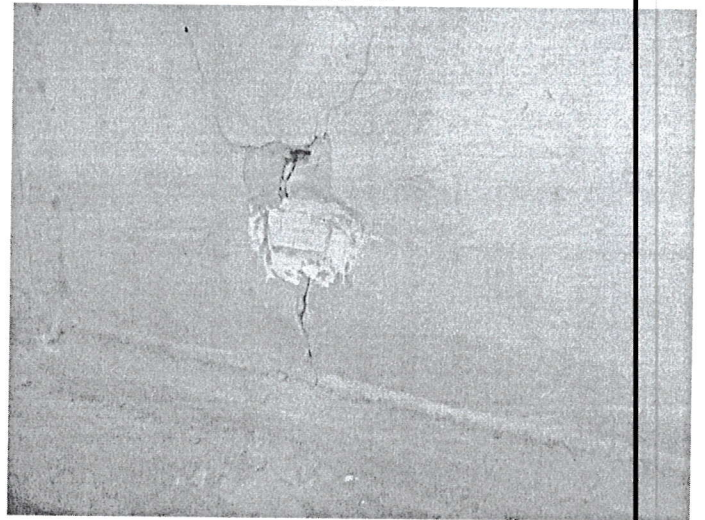
Φοτο 10



Φοτο 11



Φοτο 12



Φοτο 13



Φοτο 14

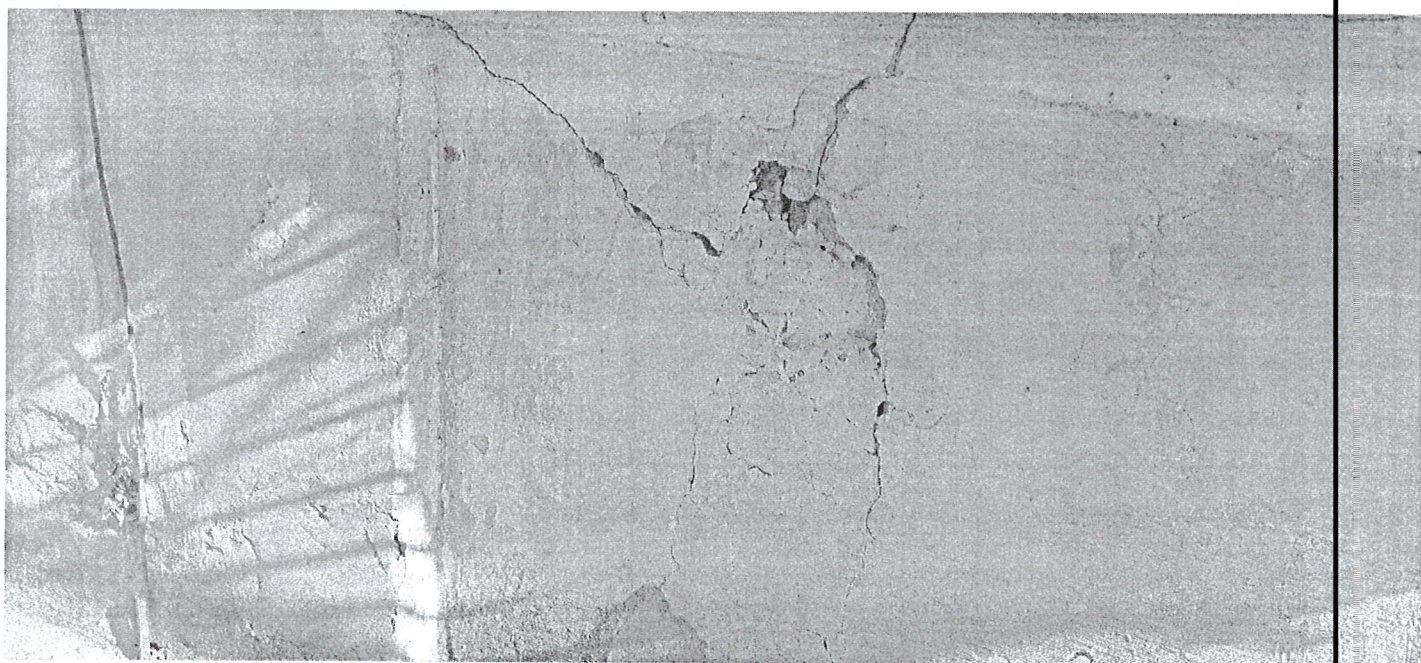


Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18

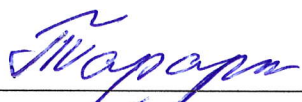
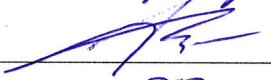

Итоги базовой практики формирования умений проведения общественного жилищного контроля Тарарин Владимир Николаевич, Машков Дмитрий Александрович прошли в качестве стажера следующие этапы:

- 1) участие в качестве стажеров непосредственно в мероприятии общественного жилищного контроля;
- 2) самостоятельное заполнение актов осмотра при наставнической поддержке специалистов НКО в сфере ЖКХ;
- 3) применение акта осмотра для устранения выявленных нарушений предоставляемых ЖКУ;
- 4) мониторинг результативности общественного жилищного контроля.

Выводы и предложения комиссии:

Выявленная в ходе оперативного общественного жилищного контроля (проверки) информация требует проведение мероприятий ООО ГК «ЮРВ» с целью выявления и устранения недостатков и нарушений, отраженных в данном акте и информирования Региональной общественной инспекции и заявителя о принятом решении в 30-дневный срок с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:

_____  В.Н. Тарарин
_____  М.В. Фетисов
_____  Д.А. Машков