

**АКТ**  
**общественного жилищного контроля (проверки)**  
**многоквартирного дома № 7 по ул. Ополченская в г. Волгограде**

«10» февраля 2023 года

г. Волгоград

Наименование юридического лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация - ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» ИНН 3459076761; организация проведения работ по капитальному ремонту, в рамках реализации региональной программы капитального ремонта, осуществляет Унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» ИНН 3460000502

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) от 30.01.2023 № 6/ОД-КЖКХ, в составе:

- 1) Зинович Виктор Станиславович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции;
- 2) Бекина Галина Викторовна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.
- 3) Фетисов Михаил Викторович, председатель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции.

При участии/ неучастии:

- заявителя, квартиры № 30 в многоквартирном доме по ул. Ополченская, 7 в Волгограде Гореловой Ирины Петровны (председателя совета МКД);
- представителя УНО «Региональный фонд капремонта» инженера 1 категории отдела реализации программы капитального ремонта по г. Волгограду Смеян Виталия Васильевича;
- представителя подрядной организации главного инженера ООО «МИР» Яндарова Сергея Вахаевича;
- представителя ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» мастера участка Козловой Анны Михайловны.

**Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля:** обращение собственника квартиры № 30 в многоквартирном доме по ул. Ополченская, 7 в Волгограде Гореловой Ирины Петровны, содержащего информацию о некачественном проведении и контроле выполнения работ по капитальному ремонту крыши, фасада здания и системы отопления в подвале, а также не выполнения управляющей организацией условий заключенного договора и работ предусмотренных для надлежащего обслуживания общего имущества многоквартирного дома в части нерегулярной уборки подъездов, не устранения протечек в подвальном помещении на сетях водоснабжения и водоотведения, поверке ОДПУ по холодному водоснабжению.

**Цель мероприятия общественного жилищного контроля:** оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома по ул. Ополченская, 7, в г. Волгограде, в форме визуального осмотра общего имущества собственников многоквартирного дома, включая придомовую территорию, с применением фотофиксации, рассмотрения представленных и размещенных в открытых официальных источниках документов, для проверки доводов обращения

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](mailto:roi-34@yandex.ru) ).

**Результаты общественного жилищного контроля (проверки)**

№ п/п	Объект осмотра/обсле- дования общественног о 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, отмостка здания, фасад здания, балконы	<p>Придомовая территория в надлежащем санитарном состоянии, за исключением – наличие наледи и повреждение асфальтобетонного покрытия на внутриворотовом проезде.</p> <p>Согласно представленному акту открытия объекта с 15.03.2022 до 15.11.2022 – будет проводиться капитальный ремонт общего имущества подрядной организацией ООО РСФ «МИР».</p> <p>Выполнены работы по ремонту отмостки, фасада здания, ремонту и восстановлению балконов, проводятся работы по укладке кабелей по фасаду здания в короба.</p> <p>Наблюдается не плотности и не полная герметичность в местах примыкания козырьков над входами в подъезды к фасаду здания.</p> <p>Проверить применяемые при ремонте фасада и балкона здания материалы и технологий не представляется возможным, из представленных отчетов строительного контроля отчетов определить это не представляется возможным. Также представлены 2 предписания стройконтроля ООО «Линт», определить исполнены они, либо нет, на момент осмотра не представляется возможным. На чердачном помещении наблюдается диагональная трещина на ограждающей стене со стороны главного фасада. Прямоук со стороны главного фасада выполнен с отступлением от проектного решения.</p> <p>Согласно информации председателя совета МКД – колеровка окраски цоколя здания не соответствует проектному решению, информация в отчетах стройконтроля по данному вопросу отсутствует.</p> <p>Представленные отчеты «О выполнении строительного контроля по объекту: «Капитальный ремонт многоквартирного дома № 7, по улице Ополченская, г. Волгоград», оформляемые ООО «Линт» за период с начала производства работ, как организации осуществляющей строительный контроль содержит лишь % выполнения работ и не несут какой-либо информации для рассмотрения вопроса о качестве и соблюдении технологии проводимых работ (за исключением выявления грубейших нарушений и выдачи предписаний) (фото №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9).</p>	<p>УНО «Региональный фонд капремонта» рекомендовано проанализировать соответствие проводимых работ проектному решению, проверить состав и комплектацию применяемых материалов и технологии производства работ представленному проекту.</p> <p>Нет полноты информации в определении запланированных работ и мероприятий, а также осуществлении строительного контроля, включая подписание актов скрытых работ, сроках производства и завершения работ по направлениям капитального ремонта. Отчет строй контроля не носят информационной составляющей, позволяющей надлежащим образом сопровождать проведение капитального ремонта.</p> <p>УНО «Региональный фонд капремонта» рекомендовано обратить внимание на следующие замечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Отсутствует паспорт объекта.</li> <li>2) Нет сметного расчета.</li> <li>3) Нет ПОР ППР</li> <li>5) Нет ответственных за производство работ.</li> <li>6) Нет документации на объекте.</li> <li>7) Нет авторского надзора.</li> <li>8) Строительный контроль не отражает информации с соблюдении проектных решений, технологии производства работ и применения строительных материалов, предусмотренных при проектировании.</li> <li>9) Куратор должен быть обязательно на каждом объекте и на регулярной основе проверять выполняемые работы.</li> </ol>

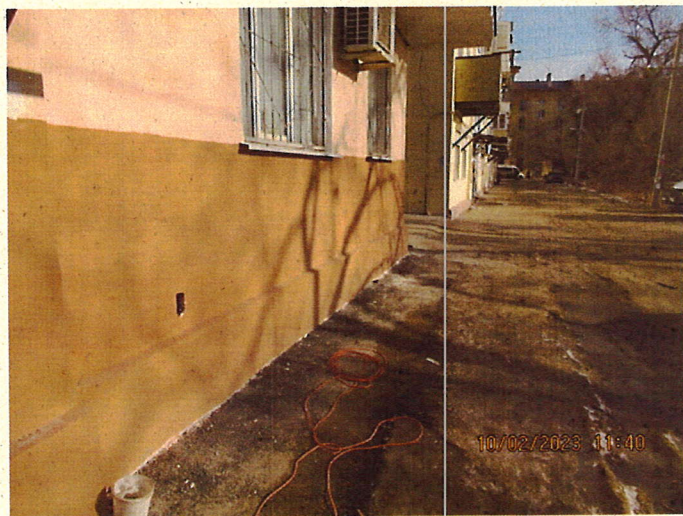
№ п/п	Объект осмотра/обследования общественного жилищного контроля (проверки)	Описание состояния обследуемого объекта по результатам рассмотрения представленных документов, замеров проведенного осмотра, и фотофиксации (с указанием дефектов, неисправностей, нарушений и т. д.).	Мероприятия, необходимые для устранения причин и последствий выявленных дефектов, неисправностей и нарушений
2.	Чердачное помещение, крыша здания	<p>При осмотре чердачного помещения установлено, что на отдельных участках не восстановлена стропильная система, часть обрешетки выполнена в расхождении с проектным решением и технологии производства работ.</p> <p>Отсутствуют герметичные примыкания к оголовкам дымовентканалов.</p> <p>Не в полном объеме проведена замена слуховых окон.</p> <p>В значительном объеме поврежден и смят уложенный утеплитель.</p> <p>Отсутствует информация о техническом решении по обеспечению воздухообмена на неотапливаемом чердачном помещении.</p> <p>На замененных стальных трубопроводах системы отопления отсутствует окраска и изоляция.</p> <p>Определить точный объем проведенных работ по капитальному ремонту кровли, включая, стропильную систему, обрешетку, утеплитель на чердаке - не представляется возможным (фото 10,11,12,13, 14,15,16,17,18).</p>	<p>УНО «Региональный фонд капремонта» рекомендовано в установленном действующим законодательством порядке разработать мероприятия по контролю качества проводимого капитального ремонта, о чем проинформировать РОИ.</p> <p>ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» лицензированной управляющей организации по результатам общественного контроля рекомендуется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранить протечки не внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения;</li> <li>- организовать уборку помещений общего пользования и придомовой территории в объемах и с периодичностью, предусмотренном нормативными требованиями и заключенным договором управления;</li> <li>- представить председателю совета МКД и в РОИ информацию о проведении технического обслуживания общедомового прибора водоснабжения.</li> </ul>
3.	Лестничные клетки подъездов.	<p>Наблюдается мусор и пыль на подоконниках, мытье стеновых панелей, плафонов, осветительных приборов и оконных заполнений не проводится; согласно информации председателя совета МКД уборка, с периодичностью, предусмотренной нормативными документами и договором управления не осуществляется (фото 19,20,21).</p> <p>Наблюдаются повреждение ступеней спусков в подвальные помещения.</p>	
4.	Подвальные помещения	<p>Проведена замена теплового узла, лежак системы отопления, врезок в лежак, вместе с тем часть трубопроводов стояков в подвальном помещении выполнено не из стальных трубопроводов, предусмотренных проектом решением. Не в полном объеме проведена окраска металлических трубопроводов отопления и их изоляция.</p> <p>Наблюдаются утечки и временные хомуты на системе водоснабжения.</p> <p>Частично отсутствует герметичность канализационной сети.</p> <p>Информация о техническом обслуживании и работоспособности общедомовых приборов</p>	

№ п/п	Объект осмотра/обсле дования общественног о 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
		водоснабжения и отопления отсутствует (фото 22,23,24,25,26,27,28,29)	

**Фотоматериалы:**



**Фото 1**



**Фото 2**



Фото3



Фото 5

Фото 4

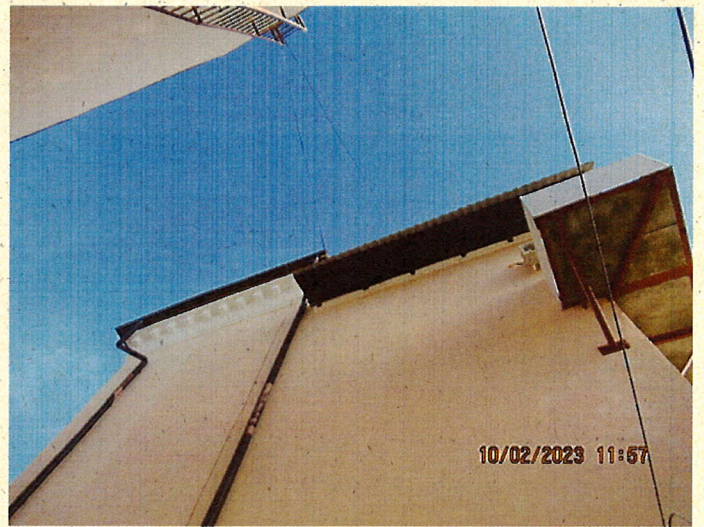


Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9

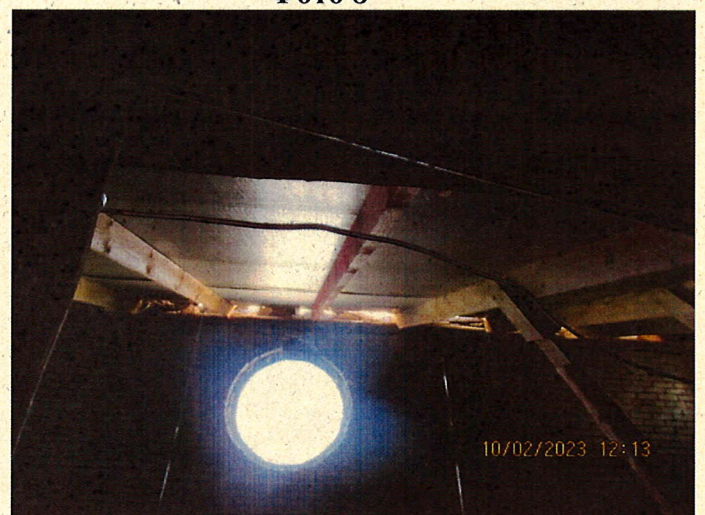


Фото 10

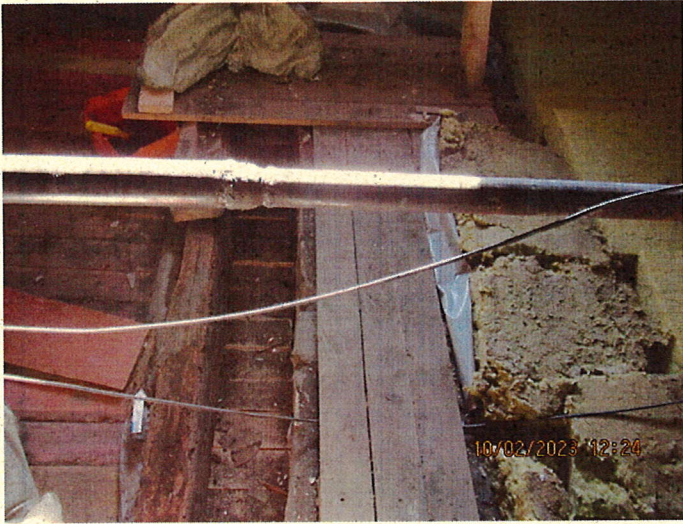


Фото 11

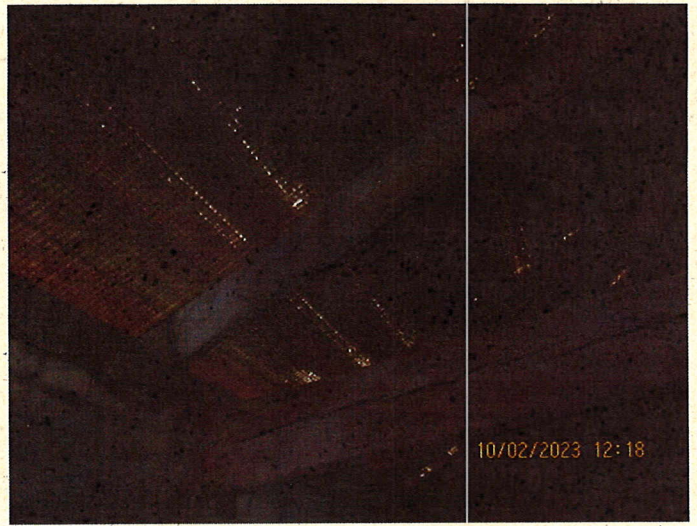


Фото 12



Фото 14

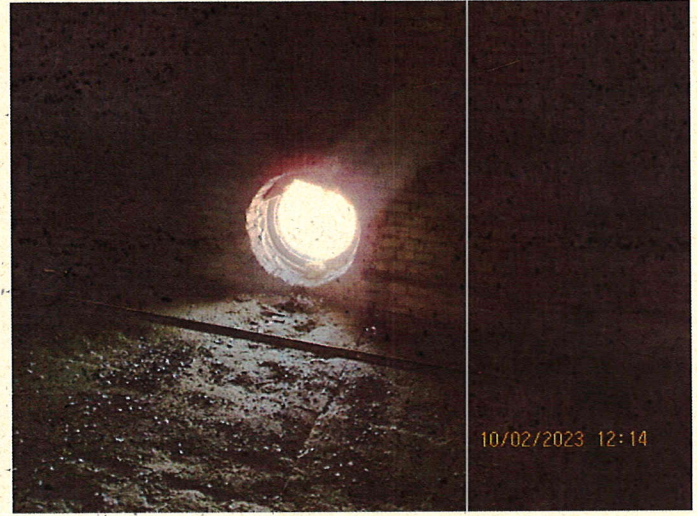


Фото 15



Фото 16

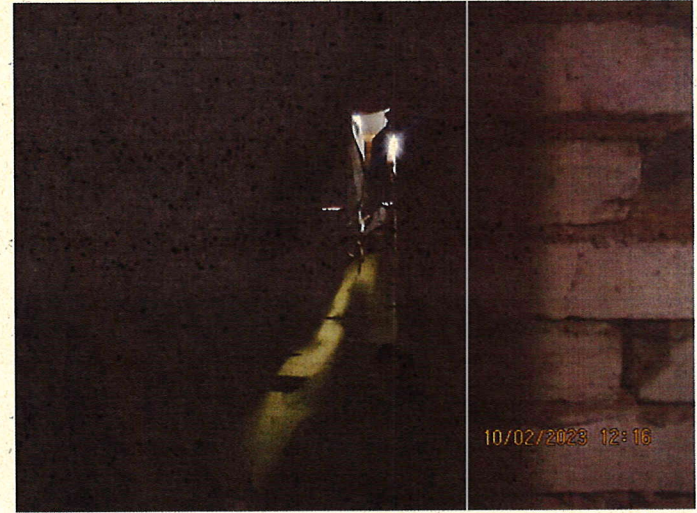


Фото 17



**Фото 18**



**Фото 19**



**Фото 20**



**Фото 21**



**Фото 22**



**Фото 23**

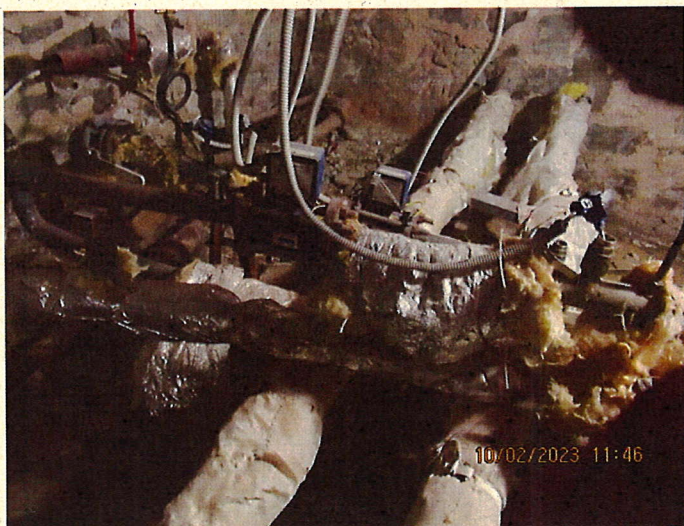


Фото 24



Фото 25



Фото 26

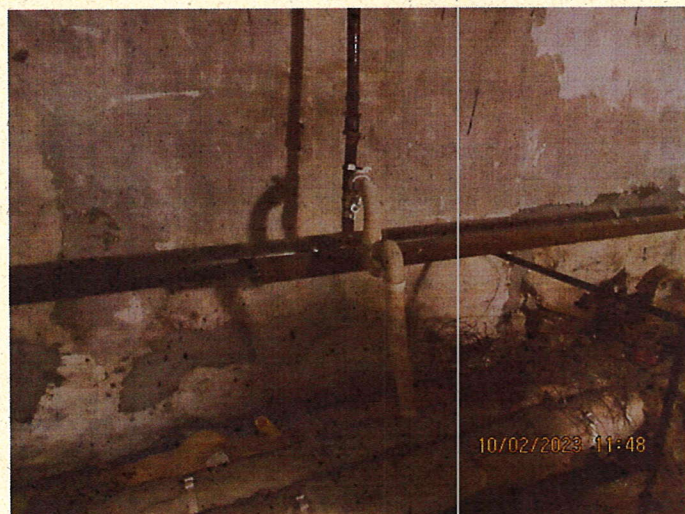


Фото 27



Фото 28



Фото 29

#### **Выводы и предложения:**

Результаты проверки подтверждают факты, изложенные в обращении.

УНО «Региональный фонд капремонта» предлагается проанализировать состояние объекта, соответствие начатых работ проектному решению, проверить состав и комплектацию применяемых материалов и технологии производства работ.

ООО УК «ЖЕМЧУЖИНА» предлагается проанализировать материалы данного акта и принять меры по соблюдению лицензионных требований и договора управления.



О разработке и выполнении запланированных работ/мероприятий предлагается проинформировать Региональную общественную инспекцию и заявителя – председателя совета МКД в течение 30 рабочих дней с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:



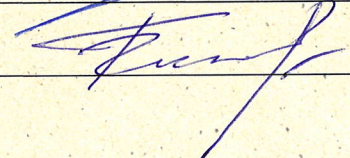
---

В.С. Зинович



---

М. В. Фетисов



---

Г.В. Бекина

