

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

г. Сургут

02 февраля 2017 года

09 час 00 мин

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
соблюдения юридическими лицами, индивидуальными
предпринимателями обязательных требований
№АП-7/17-ЖК

По адресу: г. Сургут, улица Игоря Киртбая, дом 18

(место проведения проверки)

На основании приказа контрольного управления Администрации города
от 12.01.2017 № 28-03-7/17-0-0.

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата)

проведена внеплановая выездная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью управляющей компании
«Возрождение» (далее – ООО УК «Возрождение», управляющая компания)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Общая продолжительность проверки: 14 рабочих дней

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Администрацией города Сургута

(наименование органа муниципального жилищного контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен (а):

(заполняется при проведении выездной проверки)

Якунин Иван Сергеевич

16.01.2017 в 15-00

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Лицо, проводившее проверку: Говорухина Айгуль Гафуровна – муниципальный
жилищный инспектор

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку;

При проведении проверки присутствовали:

Якунин Иван Сергеевич – главный инженер ООО УК «Возрождение»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

Проверка проводилась на основании заявления собственника жилого помещения в многоквартирном доме №18 по улице Игоря Киртбая (далее – МКД) о нарушениях управляющей организацией обязательств,

предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации в части содержания общего имущества.

При проведении проверки установлено следующее.

Согласно информации, размещенной на сайте «Реформа ЖКХ», МКД имеет 24 этажа, 6 подъездов, год ввода в эксплуатацию – 2015, общая площадь: 58 305,90 м², из них жилых помещений: 36 757,10 м².

МКД имеет централизованное энергоснабжение, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение и водоотведение. МКД оборудован общедомовыми приборами учета тепловой энергии и электроэнергии, холодной воды.

По данным МКУ «Казна городского хозяйства» из сведений о муниципальном имуществе на 01.01.2017 в МКД 27 жилых помещений находятся в муниципальной собственности.

Управление МКД осуществляет ООО УК «Возрождение» на основании решения собственников (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №18 по улице Игоря Киртбая от 03.12.2016 №1) и договора управления многоквартирным домом.

При проведении проверки установлены следующие нарушения управляющей компанией требований Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – Минимальный перечень), Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – ПиН ТЭЖФ), Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила №491) и постановления Администрации от 13.08.2013 №5867 «Об утверждении перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – ПАГ №5867).

В период проверки у ООО УК «Возрождение» была запрошена информация о поступивших в 2016 году обращениях заявителя о промерзаниях в жилом помещении и принятых мерах по устранению нарушений обязательных требований.

Дополнительно к запрошенным документам управляющей компанией были предоставлены:

- обращения других собственников жилых помещений МКД (в том числе расположенных по одному стояку с квартирой заявителя) с жалобами на неудовлетворительную работу вентиляционной системы, поступлением холодного воздуха в помещение санузлов по вентиляционным каналам и низкую температуру стен в местах прохождения вентиляционных каналов;
- акты обследований жилых помещений.

Из указанных документов установлено, что при обследовании жилого помещения заявителя (квартира №512 МКД) представителями управляющей компании и застройщика были проведены замеры температур.

Замеры температур проводились представителями ООО ЖЭО «СтандартСервис» и инженера по вентиляции ООО УК «Возрождение» при наружной температуре воздуха -26°C .

При температуре воздуха в помещении ванной комнаты $+23^{\circ}\text{C}$, температура стены в месте прохождения вентиляционных каналов составила $+13,3^{\circ}\text{C}$ и имела следы отпотевания.

В смежном с ванной комнатой помещении (спальне) температура стен составила $+23^{\circ}\text{C}$ - $+24^{\circ}\text{C}$, температура стены в месте прохождения вентиляционного канала составила $+12,9^{\circ}\text{C}$ (акт обследования от 11.01.2017г.)

Согласно актам обследований от 02.11.2017, 09.11.2016, 16.11.2016, 23.11.2016, 28.11.2016, 05.12.2016, 11.01.2017 других жилых помещений МКД, также установлен факт притока холодного воздуха по вентиляционному каналу ванных комнат, при закрытых окнах. При открытии окон вентиляционный канал ванных комнат начинает работать на вытяжку, а при включении вытяжки в кухне или в санузле начинается приток холодного воздуха в ванную комнату даже при открытых окнах.

Согласно акту выполненных работ, последнее размораживание системы водоснабжения жилого помещения заявителя, возникшего вследствие нарушений в работе вентиляционной системы МКД произведено по заявлению собственника от 26.01.2017 года.

Данные факты указывают на ненадлежащую работу системы вентиляции в МКД. В следствие чего происходит промерзание воды в трубах, проходящих вдоль вентиляционной шахты, что подтверждается актами обследований жилых помещений и актами выполненных работ.

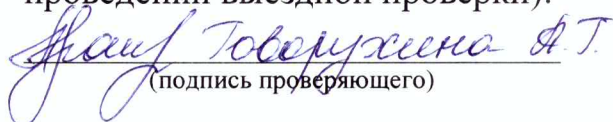
По результатам комиссионного обследования представителями управляющей компании и застройщика МКД по вопросам работы вентиляционной системы МКД установлено, что оголовки вентиляционных шахт помещений кухонь и санузлов обследованных квартир (452, 482 расположенных в одной вертикале вентиляционного канала с квартирой заявителя) находятся на разных отметках с разницей до 4 - метров. Застройщиком не выполнены проектные решения в части установки в вентиляционных каналах регулируемых вентиляционных решеток и установки в конструкции окон специальных приспособлений для притока воздуха (акт от 09.11.2016года).


Отсутствие указанного оборудования приводит к возникновению неустойчивого воздушного режима квартиры, вызываемого колебаниями температуры наружного воздуха и скорости ветра, который характеризуется "опрокидыванием тяги" в вытяжном вентиляционном канале, т.е. поступлением наружного воздуха в квартиру. В холодный период года за счет этого происходит понижение температуры поверхностей стен вентиляционного канала.

Таким образом, управляющей компанией ненадлежащим образом оказываются услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в частности, выраженные в нарушении работы системы вентиляции многоквартирного дома, чем нарушены ч. 2 ст.162 ЖК РФ, п. 3.1.1., 3.1.2. договора управления МКД, п. 2.2.1 ПАГ №5867, п. 15 Минимального перечня, п. 10 Правила №491, п. 5.7.2. 5.7.7. ПиН ТЭЖФ.

По результатам проверки соблюдения обязательных требований управляющей компании выданы предписания об устранении нарушений.

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):


(подпись проверяющего)


(подпись уполномоченного представителя
юридического лица, индивидуального
предпринимателя, его уполномоченного
представителя)

Прилагаемые к акту документы:

- копия приказа контрольного управления Администрации города от 12.01.2017 №28-03-7/17-0-0 на 2 л. в 1 экз.
- копия приказа от 28.10.2014 № 1 на 1 л. в 1 экз.;
- копия приказа о назначении ответственного должностного лица для участия в проверке от 13.01.2017 №б/н на 1 л. в 1 экз.;
- оригинал доверенности на Якунина Ивана Сергеевича на 1 л. в 1 экз.;
- копия паспорта Якунина Ивана Сергеевича на 2 л. в 1 экз.;
- копия протокола общего собрания собственников помещений дома №18 по улице Игоря Киртбая в г. Сургуте, ХМАО-Югра, Тюменская область от 03.12.2016 г. на 6 л. в 1 экз.;
- копия договора управления МКД от 25.03.2016 г. с приложениями на 18 л. в 1 экз.;
- копия разрешения на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 17.02.2016 №Р-0213/5811 на 5 л. в 1 экз.;
- копия акта осмотра электроустановки от 17.02.2017 №0243/5811 на 1 л. в 1 экз.;
- копии актов ввода в эксплуатацию узлов учета: тепловой энергии, холодной воды, ИТП на 4 л. в 1 экз.;

- копия плана мероприятий по энергосбережению от 11.01.2016 года на 2 л. в 1 экз.;
- копия ответа Пасичной И.А. от 30.12.2015 г. на 1л. в 1 экз.;
- копии писем ООО УК «Возрождение» от 11.11.2016, 17.11.2016 № 615 в адрес ООО «СеверСтрой» с приложением акта обследования от 23.11.2016, 05.12.2016, 28.11.2016, 16.11.2016, 09.11.2016, 05.12.2016, 02.11.2016 г. на 14л. в 1 экз.;
- копия письма ООО УК «Возрождение» от 26.12.2016 №678 в адрес ООО «СеверСтрой» с приложением заявлений собственников жилых помещений на 13 л. в 1 экз.;
- копия акта обследования от 11.01.2017 года на 2 л. в 1 экз.;
- копия заявления собственника жилого помещения №512 от 26.01.2017 года на 1 л. в 1 экз.;
- копия акта выполненных работ по заявлению собственника жилого помещения на 1 л. в 1 экз.;
- расписка собственника жилого помещения №512 дома №18 по улице Игоря Киртбая на 1 л. в 1 экз.;

Подписи лиц, проводивших проверку:

Граф Товарухина С.Т.

С актом проверки ознакомлен(а), один экземпляр акта со всеми приложениями получил(а):

Душкин И.В. директор ООО УК «Возрождение»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

« 02 » *января* 20 *17* г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(Подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего

- В акте не сказано по энергосбережению*
- собственники помещений не выполняли требования СанПиН, проекта - не обеспечивали монтаж воздуха для обеспечения работы приточно-вытяжной вентиляции
 - собственники помещений уведомлены уведомлением о том, что еще больше создаст шум в квартире и из-за отсутствия учета воздуха если какая система вентиляции начнет работать на приток
 - при передаче квартиры собственнику была передана инструкция по эксплуатации инженерного оборудования в которой подробно описаны вопросы, связанные с обслуживанием системы вентиляции, оной собственники её не читают.
- 02.02.17 Душкин И.В.*