

**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

г. Сургут
(место составления акта)

Кресовская
“ 26 ” декабря 20 16 г.
(дата составления акта)
17.00 ч

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя**

№ СГ-1085

По адресу/адресам: г. Сургут, ул. Сибирская, д. 11а

(место проведения проверки)

На основании: Приказа №1085 от 05.12.2016 г. Шутовой Т.Н. – заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая выездная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖилСервис», сокращенное наименование ООО УК "ЖилСервис"

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

Дата и время проведения проверки:

“ ” 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

“ ” 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 11 рабочих дня

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Сургутским отделом инспектирования Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы): (заполняется при проведении выездной проверки)

Якунин Иван Сергеевич

Иван Сергеевич Якунин
15.12.2016г. 14ч.30мин.

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку:

Яковлева Наталья Владимировна - государственный жилищный инспектор Сургутского отдела инспектирования

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

Главный инженер ООО УК «ЖилСервис» Якунин И.С.

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

В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено

Дом №11а по ул. Сибирская в г. Сургуте, 5-ти этажный, 6-подъездный, 72-квартирный. Материал стен – по технологии «Термо-Мур». Площадь здания – 8611,0 кв.м. Год постройки – 2006 г.

Проверка проводилась в рамках полномочий Сургутского отдела инспектирования по вопросам обращению гр. Чураковой Л.С., проживающей в квартире №37 многоквартирного дома, по вопросу промерзания конструкций стен, полов в квартире в районе прохождения деформационного шва и вентканалов.

ООО УК «ЖилСервис» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии Управление многоквартирным домом №11а по ул. Сибирской в г. Сургуте осуществляется ООО УК «ЖилСервис» с **01.09.2009 г.** на основании решения общего собрания собственников (протокол от 01.09.2009 г.).

Между ООО УК «ЖилСервис» и собственниками помещений МКД заключен договор управления МКД. Согласно данного договора управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном МКД указаны в приложении №1 к договору управления МКД.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в соответствии с постановлением администрации, принятым для муниципального жилого фонда.

Согласно **п. 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами**, утвержденных постановлением Правительства РФ от **15.05.2013г. №416**, управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

В соответствии с **п. 3 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**, утвержденного постановлением Правительства РФ от **03.04.2013 г. №290** и по условиям договора управления МКД (п. 1.3.1 прил. 1 к договору), в целях надлежащего содержания стен в многоквартирном доме управляющая организация обязана в т.ч. обеспечить: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.

Собственник квартиры №37 ранее, в зимний период 2013г, обращался в управляющую организацию ООО УК «ЖилСервис» по вопросу промерзания стены в зале и ванной. По данному обращению проводилось комиссионное обследование (акт от 25.12.2013г.). Информация по

факту промерзания конструкций в жилом помещении была направлена управляющей организацией в адрес застройщика для принятия мер к устранению выявленных недостатков. В течение 2014 года управляющей организацией велась переписка с ООО «Запсибинтерстрой» по вопросам о необходимости выполнения работ.

По информации управляющей организации в сентябре 2014 года ООО «Запсибинтерстрой» были выполнены работы по герметизации температурного шва между подъездами №3 и 4 многоквартирного дома (исх. №286 от 21.09.2015г., акт о приемке выполненных работ от 27.09.2014г.).

По информации ООО УК «ЖилСервис» (исх. №385 от 24.09.2015г) в зимний период 2014-2015г. жалоб от собственника квартиры №37 в управляющую организацию не поступало. Повторные обращения от собственника указанного жилого помещения с требованием выполнения работ по герметизации деформационного шва и утеплению вентканала зарегистрировано 20.07.2015г. и 22.12.2015г.

Управляющей организацией в адрес Застройщика была информация о необходимости устранения выявленных нарушений (исх. №302 от 24.07.2015г.)

По информации ООО УК «ЖилСервис» в летний период 2016г. застройщиком совместно с управляющей организацией было проведено обследование со вскрытием температурного шва и было установлено, что утепление шва выполнено в соответствии с проектом.

Согласно рабочего проекта дома, разработанного ООО «Запсибинтерстрой» «Строительство жилых домов по технологии «Термо-Мур» в 18 микрорайоне г. Сургута. 4-х этажный жилой дом №49 со встроенными гаражами в цокольном этаже (1 очередь строительства)» (шифр 31-05), наружные стены - из облегченных блоков из пенополистирола с вертикальными сердечниками монолитного исполнения (по типу домостроительной системы «Термомур»).

К проверке также был предоставлен акт обследования ООО УК «ЖилСервис» от 13.12.2016г. на предмет соответствия проекту вентиляционных шахт подъезда №4. В результате обследования было установлено, что система вентиляции жилой части дома и гаражей выполнена отдельными вентиляционными каналами, проходящими в общей вентиляционной шахте. Вентиляционные шахты в пределах чердака и выше кровли утеплены минеральными плитами толщиной 100 мм и обшиты кровельной сталью на чердаке и профилем листом выше кровли. Вентиляционные каналы гаражей осуществляют забор воздуха из нижней и верхней зон гаража. Отопление гаражей осуществляется электрическими обогревателями. На момент обследования отопление гаража №19 со слов собственника было отключено. Доступ в гараж не доступен в связи с временным выездом собственника за пределы города. В гараже №38 установлены и работают два обогревателя. Температура воздуха в гараже +8 град.С.

В материалах проверки имеется гарантийное письмо ООО «Запсибинтерстрой» собственнику кв. №37 об устранении дефекта в виде промерзания стены и пола со стороны деформационного шва в квартире согласно плану работ в июле 2016г.

В соответствии с актом комиссионного обследования от 06.09.2016г., выполненного с участием представителей ООО УК «Жилсервис» и ООО «Запсибинтерстрой» на предмет установления возможных причин промерзания стены и пола жилого помещения со стороны деформационного шва, были выполнены следующие работы: 1. Обследован деформационный шов с чердачного помещения путем вскрытия через выполненные технологические отверстия. 2. Обследован деформационный шов с чердачного помещения путем вскрытия стяжки пола. В результате обследования установлено, что теплоизоляция (минвата) присутствует по всему периметру деформационного шва подъезда №4.

В ходе настоящей проверки 15.12.2016г. в 14.30 ч. с участием представителей управляющей организации, застройщика и в присутствии собственника состоялось обследование квартиры №37 на предмет установления промерзания стен и пола со стороны деформационного шва.

Температура наружного воздуха на момент проверки составила -25,0 град. С. Замеры проводились с помощью поверенного контрольно-измерительного прибора Testo 410-1 (свидетельство о поверке №22227/2 от 20.10.2016 – до 20.10.2017г).

Квартира №37 3-х комнатная, расположена в подъезде №4 на 3 этаже 5-ти этажного МКД.

Нарушений обеспечения нормативной температуры воздуха в жилых помещениях и следов

промерзания ограждающих конструкций на момент обследования не установлено.

Температура на внутренних поверхностях ограждающих конструкций должна быть не ниже минимально допустимых значений (санитарно-гигиеническое требование).

Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции (наружных стен) для жилых помещений равен 4,0°С, согласно таблице 5 **СНиП 23-02-2003** «Тепловая защита зданий».

Температура воздуха составила: в зале +23,0 град.С, в спальне +22,8 град.С, в ванной +25,3 град.С. Температура поверхности стены в зале со стороны деформационного шва + 22,2 град.С. (по центру). Температура поверхности стены и пола в районе деформационного шва в зале +11-+13 град.С. Температура поверхности стены в спальне со стороны деформационного шва + 22,8 град.С, температура поверхности стены и пола в районе деформационного шва в спальне +8-+16 град.С. Температура поверхности стены и пола в районе деформационного шва в ванной +13-+17 град.С.

По информации управляющей организации письмом от 20.12.2016 г. исх. №2323 собственнику жилого помещения, расположенного по адресу: ул. Сибирская, 11а кв. 37, ООО «СеверСтрой» направлено гарантийное письмо о готовности ООО «Запсибинтерстрой» компенсировать понесенные собственником расходы по утеплению прилегающей к деформационному шву стены квартиры собственными силами.

Нарушений со стороны ООО УК «ЖилСервис» при проверке не выявлено.

В соответствии с пунктом 12 статьи 16 Федерального закона «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» №294-ФЗ от 26.12.2008г., в случае несогласия с фактами, изложенными в настоящем акте проверки, а также с выводами и предложениями проверяющего, руководитель проверяемого предприятия вправе представить в течение 15 рабочих дней со дня получения настоящего акта письменные возражения, подтвержденные обосновывающими документами в Сургутский отдел инспектирования по адресу: г.Сургут, ул.Маяковского, д.21А, кабинет 325.

Запись в 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)

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

(подпись проверяющего)

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

Прилагаемые к акту документы: исх. №644 от 09.12.2016г, исх. №377 от 15.12.2016, исх. №379 от 19.12.2016. ООО УК «ЖилСервис», с приложением документов и др. материалы проверки.

Подписи лиц, проводивших проверку: _____ Яковлева Н.В.

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

Главный инженер ООО УК «ЖилСервис» Якунин И.С.

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

“ 26 ” декабря 20 16 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)

14 01 14