

**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)

“ 29 ” июня 20 15 г.  
(дата составления акта)  
16.00 ч  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**  
**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля**  
**юридического лица, индивидуального предпринимателя**  
№ СГ-519

По адресу/адресам: г. Сургут, пр. Мира, д. 3  
(место проведения проверки)

На основании: Приказа №519 от 04.06.2015 г. Никитина В.С. – и.о. 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 "КомфортСервис" (ООО «КомфортСервис»)  
(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 дней  
(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 19.06.2015г. 9.30ч.  
(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

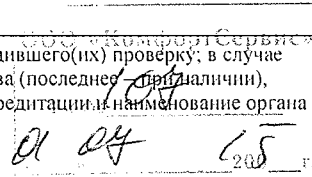
Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(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 «КомфортСервис» 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 саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки установлено:

Дом №3 по пр. Мира в г. Сургуте, 12-ти этажный, 1-подъездный, 35-квартирный. Материал стен - кирпич, крыша – рулонная. Площадь здания – 4440,7 кв.м. Год постройки – 2002 г.

*Проверка проводилась в рамках полномочий Сургутского отдела инспектирования по вопросу коллективного обращения граждан, проживающих в МКД №3 по пр. Мира в г. Сургуте, о кровельных протечках..*

Управление многоквартирным домом осуществляется ООО «КомфортСервис» на основании решения общего собрания собственников (протокол от 10.08.2005 г.).

Между ООО «КомфортСервис» 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 установлены в соответствии с постановлением администрации города Сургута, и 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.

**В соответствии с ч.1, 2 статьи 161 ЖК РФ** управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии со **статьей 162 ЖК РФ** управляющая организация за плату обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Согласно **пункту 42** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

При проведении выездной проверки в присутствии представителя управляющей компании, 19.06.2015 г. было проведено обследование квартир верхнего этажа №33, 34, 35, визуальный осмотр технического состояния кровли, чердачного помещения многоквартирного дома и установлено следующее.

Верхний слой рулонной кровли по всей площади выполнен из большеразмерной гидроизоляционной резиновой пленки. Нарушений целостности кровельного покрытия при визуальном осмотре выявлено не было, за исключением единичного повреждения покрытия в районе примыкания выступающей конструкции кровли (вентшахты).

На поверхности потолка квартиры №34 (в квартире внутренняя отделка отсутствует, выполняется ремонт с элементами перепланировки) и квартире №35 (в двух комнатах) обнаружены следы локальных течей кровли (рыжие пятна от протечек, сухие на ощупь). В квартире №33 в зале также были обнаружены следы протечек с кровли по всему периметру

помещения. На момент проверки увлажнения конструкций потолков и стен в жилых помещениях не установлено, течь с кровли отсутствовала, при этом накануне проведения обследования 15.06.2015 и 17.06.2015г. наблюдались атмосферные осадки в виде проливного дождя. В присутствии собственников квартир №33, 34, 35 был составлен акт обследования.

При обследовании со стороны чердачного помещения в районе квартир №33, 34, 35 были обнаружены места увлажнений конструкций из-за затеканий атмосферных осадков с кровли. С целью предотвращения затекания влаги в жилые помещения управляющей организацией в чердачном помещении в местах локальных течей были установлены емкости и подстелена не промокающая пленка для сбора воды.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда установлены *Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда*, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2007 года № 170.

Пунктами 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 и 2.1.5 ПиН определено, что управляющая организация обязана в установленном порядке проводить осмотры находящихся в управлении жилых домов, фиксировать выявленные при осмотрах в содержании жилых зданий дефекты и неисправности, и в установленном порядке принимать меры по их устранению.

Согласно п. 4.6.1.1 ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций кровли.

По информации управляющей организации первые устные обращения на протечки с кровли были зарегистрированы 06.06.2013г. от собственника квартиры №35, по которым было проведено обследование, составлен акт и приняты необходимые меры по предотвращению протечек в жилое помещение. 22.03.2014г. было зарегистрировано устное обращение на протечки с кровли от собственника квартиры №33. По данной заявке также было проведено обследование, составлен акт, приняты меры по предотвращению попадания влаги в квартиру.

Согласно письменных пояснений управляющей организации в 2014г. на основании поступивших обращений и акта весеннего осмотра работы по проведению частичного ремонта мягкой кровли МКД были включены в план текущего ремонта на 2014г. При выполнении ремонтных работ была применена технология напыления смеси жидкой резины с отвердителем на существующее покрытие. Основной объем работ был выполнен над квартирой №33 в местах наибольшего протекания. Было выполнено напыление на примыкание существующего покрытия к парапету и вентиляционным шахтам - общ. пл. 212,75 кв.м. (акт приемки выполненных работ от 30.10.2014г.).

В соответствии с условиями договора управления МКД и перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющая организация обязана принимать незамедлительные меры по устранению нарушений, приводящим к протечкам.

В связи с повторными обращениями жильцов на кровельные протечки и результатами планового и частичных обследований в данном МКД управляющей организацией было принято решение о необходимости выполнения ремонтных работ в летний период 2015г.

Управляющей организацией был заключен договор подряда №23/06/15 от 23.06.2015г. с подрядчиком на выполнение работ по организации и ремонту кровли данного МКД (прилагается). Согласно п. 5.2 договора срок выполнения подрядчиком работ установлен – до 24.07.2015г.

Также ООО «КомфортСервис» был заключен договор №61 от 19.06.2015г. с ЗАО Проектная фирма «ТАСАТ» на проведение обследования крыши МКД №3 по пр. Мира и выдачи заключения о техническом состоянии и рекомендаций для проведения капитального ремонта и (или) дальнейшей эксплуатации кровли.

Согласно п. 4 **Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными**

домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. №416, управление МКД обеспечивается выполнением следующих стандартов:

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.

По результатам выездной проверки ООО «КомфортСервис» необходимо в случае выявления неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта, в соответствии с пп. в) п. 4 *Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами*, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. №416, подготовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечить ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов с организацией предварительного обсуждения этих проектов.

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. №159 от 17.06.2015г, исх. №171 от 26.06.2015. ООО «КомфортСервис», с приложением документов

Подписи лиц, проводивших проверку: \_\_\_\_\_ Яковлева Н.В.

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

Главный инженер ООО «КомфортСервис» Якунин И.С.

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

.. 29 .. июня 20 15 г.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_

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