

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от «28» марта 2016 г.



дом № 42, улица Р.Люксембург, г. Ульяновск

Проектное решение: 29 квартирный жилой дом, год постройки 2011 г., материалы стен: кирпич, количество подъездов = 1, количество лифтов = 0, количество мусоропроводов = 0, имеется техническое подполье, общая площадь квартир = 2096,40 м², системами противопожарной автоматики (ППА) и дымоудаления (ДУ), а также пожарными рукавами, стволами, огнетушителями, пожарными ящиками, стендами не оборудован.

Комиссия в составе: гл. инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ» Парушев В.М., начальник участка ООО «ЦЭТ-РЕМОНТ» Камалов Р.Р., представитель ООО «УК ЦЭТ» Зеркалов А.И., Председатель Совета МКД Регульская В.М.

Результаты осмотра строительных конструкций, элементов, инженерных сетей, оборудования, земельного участка, с элементами благоустройства, озеленения.

№ п/п	Наименование конструкций, элементов, инженерных сетей, оборудования, земельного участка, с элементами благоустройства, озеленения	Описание состояния или краткое описание дефектов (с описанием примерного объема работ)	Решение о принятии мер: капитальный или текущий ремонт
1	2	3	4
Раздел I. Подвальные помещения			
1.	Фундамент.	Ростверк, состоящий из сборно-монолитных железобетонных оголовков по ж/бетонному свайному полю в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из кирпичных изделий в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Продухи.	Продухи в количестве = 3 шт. не оборудованы жалюзийными решетками.	Необходимо установить жалюзийные решетки = 3 шт. по программе капитального ремонта.
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
5.	Входы в подвал.	Дверь металлическая в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, слабо освещаемом помещении тех. подполья. Расположение водомерного узла с запорной задвижкой узла ввода ХВС не удовлетворяет требованиям п. 58.4, п. 4.1.10, п. 4.1.12, п. 4.1.13 пост. Госстроя № 170 от 27.09.2003 г.	В рамках программы капитального ремонта МКД необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него водомерного узла с запорным устройством.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 89 мм из металла с расположением чугунной задвижки	В рамках текущего ремонта МКД необходима установка манометра давления на вводе.

		диаметром 89 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел оборудован счетчиком на калиброванном трубопроводе диаметром 40 мм.	
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	Четырехтрубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 80 мм, с отводящим от ввода Ц.О. трубопроводом диаметром 50 мм для ГВС с отсекающей задвижкой диаметром 50 мм = 2 шт. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены 4 чугунных задвижки диаметром 80 мм, 2 грязевика, 2 манометра с кранами диаметром 15 мм.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
9.	Элеваторы.	Элеваторы № 1 выполнен из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них задвижками диаметром 80 мм = 4 шт., приборами КИП. Состояние неудовлетворительное. Элеватор № 2 (ГВС) в удовлетворительном состоянии. Элеваторы не оборудованы системой сброса воды в канализацию при опрессовке системы отопления, при проведении регламентных работ.	В рамках текущего ремонта необходимо устройство системы сброса воды в канализацию.
10.	Внутренний водосток в тех. подполье.	Внутренний водосток выполнен в виде присоединения горизонтального выпуска трубы диаметром 80 мм к металлическому стояку спущенного от кровли. Сброс воды с кровли производится в канализационную систему. Имеются утечки ливневой канализации.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	Лежаки, состоящие из труб ПВХ, уложены с контруклоном. Выпуски канализационной системы выполнены с нарушением. Состояние не удовлетворительное.	Необходимо в рамках текущего ремонта переустройство выпусков канализационной системы.
12.	Розлив Ц.О.	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб и состоит из труб, соединённых сваркой в т.ч. диаметром 32 мм = 100 м/п; диаметром 50 мм = 170 м/п; а так же латунных запорных кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются массовые следы коррозии. Состояние розлива Ц.О. удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из черных, шовных не окрашенных труб и состоит из труб диаметром 50 мм = 50 м/п, диаметром 32 мм = 110 м/п, с размещением на трубах латунной запорной арматурой. Трубы окрашены. Состояние розлива ГВС в	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.

		целом удовлетворительное.	
14.	Розлив ХВС.	Розлив ХВС выполнен из шовных труб черного металла и состоит из трубопроводов, соединенных сваркой диаметром 50 мм = 50 м/п, диаметром 32 мм = 25 м/п с размещением на трубах латунной запорной арматуры. На трубопроводах, сварных швах, резьбах наблюдаются следы глубокой коррозии. Трубы не окрашены. Состояние розлива ХВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 В, открытой проводкой с разветвлением к помещениям через разветвительные коробки, с подвешенными светильниками защищенного стеклом – плафоном.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
16.	Полы.	Полы по всей площади тех. подполья выполнены засыпкой грунтом, выровненным выше оголовков ростверка. Состояние не удовлетворяет требованиям п. 4.1.12, п. 4.1.13 правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г.	В рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД необходимо заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием, а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети.
17.	Влажность подтопление.	В тех. подполье из-за подтапливания атмосферными стоками через земляной слой повышенная влажность стен, сырость земляного пола. Состояние тех. подполья не удовлетворительное.	Необходимо своевременное освобождение прилегающей территории от снега. Требуется в весенний период откачка атмосферных осадков из подвального помещения.
Раздел II. Стены			
1.	Кирпичные	Стены кирпичные оштукатуренные.	Требуется частичный ремонт штукатурки фасада.
2.	Штукатурка внутренняя.	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.	Состояние отделки поверхностей потолков, стен, окон, дверей, откосов, граней и углов, металлических поверхностей дверей, конвекторов, труб, ограждений лестниц, электрощитов, поверхностей торцов и примыканий лестничных маршей с площадками в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ			
1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
2.	Отделка л/клеток.	Состояние удовлетворительное.	См. п. 3 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.

4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние пластиковых оконных блоков удовлетворительное. Отсутствует запорная арматура.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
5.	Двери тамбурных отсеков.	Состояние дверей тамбурных отсеков в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с 1 этажей 1-го подъезда отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо оборудовать лестничные марши первых этажей 1-го подъезда спусками для колясок детей, инвалидов.
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Состояние помещения электрощитовой, состояние шкафов ВРУ удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел V. Перегородки.			
1.	Кирпичные перегородки.	Состояние кирпичных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел VI. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	На кровле наблюдаются множественные вздутия, отслоения от основания. Отсутствие утепляющего слоя крыши. Есть следы протечек на потолках и стенках квартир 5 этажей. Состояние крайне не удовлетворительное.	Необходим капитальный ремонт кровли со снятием старого покрытия с ремонтом цементной стяжки. Требуется провести утепление крыши.
2.	Люки выхода на кровлю.	Люки выхода на кровлю в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Основания вент. шахт, стволов мусоропроводов, радиотеле стоек.	Основания вент. шахт, стволов мусоропроводов на крыше по периметрам не оборудованы фартуками из оцинкованной стали.	Необходима установка фартуков, обделок по месту, одновременно с ремонтом кровли.
Раздел VIII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	Стояки системы ХВС в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
2.	Стояки Ц.О.	Стояки системы Ц.О. в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Стояки ГВС.	Стояки системы ГВС в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
4.	Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
5.	Электроосвещение подъездов.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.

6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды отсутствуют.	Необходима установка светильников наружного освещения в рамках текущего ремонта общего имущества.
Раздел IX. Теплоизоляция.			
1.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел X. Наружные инженерные сети.			
1.	Выпуски от здания до общей канализационной сети.	Состояние выпуска № 2 от внутренней сети канализации не удовлетворительное.	Необходимо в рамках текущего ремонта переустройство выпусков канализационной системы.
2.	Оголовки ДВК.	ДВК выполнены из тримплексного кирпича. В ходе эксплуатации выявлено разрушение оголовков ДВК. недостаточная тяга из квартир. В жилых помещениях образуется плесень.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходима полная замена оголовков ДВК.
Раздел XI. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.			
1.	Подъездные дороги.	Подъездная дорога в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД. Своевременная очистка от снега и наледи в зимний период.
2.	Отмостки.	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.

Выводы и предложения: по результатам общего осмотра состояния общего имущества МКД (по выборке неудовлетворительных состояний и дефектов), отраженных в акте, комиссия пришла к выводу: техническое состояние ограждающих конструкций и элементов, мест общего пользования, придомовой территории с элементами благоустройства и озеленения, инженерных систем с оборудованием и приборами не в полной мере обеспечивает соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета, оборудования входящих в состав общего имущества для предоставления коммунальных услуг гражданам; температурно-влажностный режим помещений мест общего пользования; отведение атмосферных осадков.

Таким образом, общее имущество МКД по выборке результатов и выводов акта, нуждается в комплексном капитальном ремонте и модернизации.

В соответствии с выводами комиссии по результатам общего осмотра состояния имущества МКД предложено:

- включить в план (программу) работ на 2016 г. результаты неудовлетворительных состояний имущества МКД, отраженных в акте.

Подписи:

Главный инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»



В.М. Парушев

Начальник участка ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»



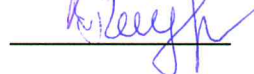
Р.Р. Камалов

Представитель ООО «УК ЦЭТ»



А.И. Зеркалов

Представитель собственников МКД



В.М. Регульская

