

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от «09» 03 2016г.



дом № 2, улица У. Громовой, г. Ульяновск

Проектное решение: 55 квартирный жилой дом, год постройки 1992 г., материалы стен: кирпич, количество подъездов = 4, количество лифтов = 0, количество мусоропроводов = 4, имеются техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир = 2780,00 м², системами противопожарной автоматики (ППА) и дымоудаления (ДУ), а также пожарными рукавами, стволами, огнетушителями, пожарными ящиками, стендами не оборудован.

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

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, кирпичные в удовлетворительном состоянии, видны не значительные трещины.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Продухи.	Продухи в количестве =18 шт. оборудованы жалюзийными решетками.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери в элеваторные узлы не оборудованы.	Необходима устройство 2-х дверей размером 2х1.2
5.	Входы в подвал.	- заполнение основного проема входа в подвал размером 1,5х 0.9 в кол-ве 2 штук, в удовлетворительном состоянии	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом не установлен В помещении расположено 5 проемов без дверей из соседних помещений тех. подполья, выпуском канализации, 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.	Необходима организация помещения, и установка прибора учета, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него водомерного узла с запорным устройством в рамках программы капитального ремонта МКД.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 89 мм из металла с расположением чугунной задвижки	В рамках программы капитального ремонта МКД необходимы:

		диаметром 89 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел не оборудован счетчиком.	- установка прибора давления воды; - водомерного счетчика, соответствующего диаметру ввода трубы диаметром 89 мм. -
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	Четырех трубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 100 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. В рамках Постановления РФ № 261 силами УМУП «Городской Теплосервис» осенью 2013 г. был установлен прибора учета тепловой энергии.	По программе капитального ремонта и модернизации здания МКД необходимо выполнить замену розлива Ц.О. и ГВС, указанных в разделе 3, в соответствии с п. 5.1, п. 5.3 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г.
9.	Элеваторы № 1, № 2.	Элеваторы № 1, № 2 выполнены из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них задвижками диаметром 80 мм = 8 шт., приборами КИП. На сварных соединениях труб с фланцами, местах соединения, расположения приборов КИП наблюдается глубокая коррозия, чугунные задвижки изношены в результате превышения нормативного срока службы. Элеваторы не оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние неудовлетворительное.	Необходима полная замена 2-х элеваторов на новые, современные, оборудованные системой сброса воды в канализацию, необходимыми приборами учета, контроля, регулирования, оснащенных поворотными задвижками по программе капитального ремонта, модернизации МКД.
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 на отмостку через выпуск, пропущенный через стену цоколя. В зимнее время вода в выпуске замерзает.	Необходимо переключение выпуска внутреннего водостока в канализацию с устройством 4-х запорных устройств диаметром 80 мм в соответствии с п. 4.6.4.4. Правил Госстроя № 170 по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	Чугунные лежаки, состоящие из труб, фасонных частей, присоединенных к стоякам квартир и выпуском канализации имеют пробойны, перекосы в соединениях, с отсутствием необходимых пробок, в ревизиях, а также недостаточных мест прочисток (ревизий). Наблюдаются множественные утечки стоков и труб. Состояние неудовлетворительное.	Необходима замена системы канализационных лежаков до мест присоединения на трубы ПХВ диаметром 110 мм = 106 м/п по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
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 = 200 м/п; диаметром 50 мм = 70 м/п; диаметром 76 мм = 100	Необходима полная замена розлива Ц.О. на полипропиленовые в объемах, указанных в графе 3, с установкой новых кранов

		м/п, а так же чугунных запорных кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются массовые следы коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом неудовлетворительное.	необходимого количества по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из черных, шовных не окрашенных труби состоит из труб диаметром 50 мм = 50 м/п, диаметром 32 = 110 м/п, с размещением на трубах чугунной запорной арматурой. На трубопроводах, резьбах, сварочных стыках наблюдаются следы глубокой коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Трубы окрашены. Состояние розлива ГВС в целом неудовлетворительное.	Необходима полная замена розлива ГВС на полипропиленовый в объемах, указанных в графе 3 с установкой необходимого количества запорной арматуры по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
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 чугунной запорной арматуры. На трубопроводах, сварных швах, резьбах наблюдаются следы глубокой коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Трубы не окрашены. Состояние розлива ХВС в целом неудовлетворительное.	Необходима полная замена розлива ХВС на новый – полипропиленовый в объемах указанных в графе 3 с установкой необходимого количества запорной арматуры по программе капитального ремонта и модернизации 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. Наблюдаются многочисленные оголенные провода у разбитых или обгоревших патронов – распаек; отсутствие стекол, замененные светильники на обычные патроны. Состояние электропроводки, распаячных коробок, светильников в целом не удовлетворяют требованиям п. 5.6.12 правил № 170 Госстроя РФ,	Необходимо проведение замены электропроводки $e = 300$ м/п, установки светильников влагозащитного исполнения, распаячных коробок и включателей во влагозащитном исполнении, а также перехода с напряжения 220 В на 12-36 В с установкой понижающих трансформаторов = 2 шт., в рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД.
16.	Полы.	Полы по всей площади тех. подполья выполнены засыпкой грунтом, выровненным ниже оголовков ростверка. Состояние не удовлетворяет требованиям п. 4.1.12, п. 4.1.13 правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г., предусматривающих устройство полов в тех. подполье, пунктах управления системами с твердым основанием, а также устройство лотков из бетона для	Необходимо в рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием площадью = 500 м^2 , а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети $e = 90$ м/п.

		отвода стоков от прочисток канализационных стояков к канализационной сети, либо спец. приемкам.	
17.	Влажность подтопление.	Влажности и затопления в подвале дома не наблюдается. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
Раздел II. Стены			
1.	Кирпичные.	Стеновые кирпичные в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
2.	Штукатурка внутренняя.	Штукатурка внутренняя в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
3.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	По периметру навесов (козырьков) отсутствуют типовые, серийного производства ж/бетонные парапеты в количестве 4 шт.; - наблюдается разрушение ж/бетонных ступеней крыльца 1,2,3,4 подъездов	В рамках комплексного капитального ремонта и модернизации МКД необходимо установить ж/бетонных ступеней крыльца
4.	Парапеты.	Стыки между парапетными ж/бетонными панелями, а также в местах сопряжений с перекрытиями не загерметизированы и не выровнены цементным раствором. Покрытие парапетов выполнено из ж/бетонных конструкций Состояние парапетной защиты не удовлетворяет нормам п. 4.2.1.15, п. 4.2.1.18, п. 4.2.3.1 постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г.	Необходимо выполнить отсутствующую герметизацию и выравнивание стыков и сопряжений парапетов с перекрытиями, иными элементами, а также заменить существующее покрытие парапетов на оцинкованное, с двойным лежачим фальцем, с должным креплением к основанию, исключаящего отверстия в стене в объеме $S = 120 \text{ м}^2$ по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
5.	Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.	Состояние отделки поверхностей потолков, стен, окон, дверей, откосов, граней и лестничных маршей удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание 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.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
5.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с 1 этажей 1,2,3,4 подъездов отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать лестничные марши первых этажей 1,2,3,4 подъездов спусками для колясок детей, инвалидов, по программе капитального ремонта и

			модернизации МКД,
6.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Перегородки в электрощитовой и дверь деревянные с 2-х сторон. Стены и потолок не окрашены. Состояние перегородок, двери не отвечают правилам пожарной безопасности. Состояние стен, потолков требуют окраски водными составами. Состояние шкафов ВРУ удовлетворительное, однако требует окраски.	Необходима окраска стен, ВРУ, потолков, перегородок, двери S = 46 м ² , а также устройства перегородки, двери общей площадью = 3,5 м ² в пожаробезопасном исполнении с замирающим устройством по программе капитального ремонта и модернизации МКД,
Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
Раздел V. Перегородки.			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
2.	Гипсобетонные перегородки.	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
Раздел VI. Технический этаж			
1.	Двери входа в технический этаж.	На 2 входа в секции чердака установлены деревянные двери, обшитые железом, размером 1,0x1,3 м. Установочные коробки и торцы полотен не обшиты железом, под обшивкой полотна нет асбестовой подложки. По периметру дверей нет прокладок, предотвращающих подсос воздуха. Двери не оборудованы средствами контроля, открывания и закрывания. Состояние входов не отвечает требованиям п. 4.6.3.2, п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД: Необходимо заменить двери входа на тех. этаже на герметичные, металлические, с оборудованием средствами контроля открывания и закрывания, т.е. сигнализацией.
2.	Канализационные вытяжные трубы.	Канализационные вытяжные чугунные трубы диаметром 110 мм выполнены в виде подвесных систем в каждой секции тех. этажа, на уровне 70 см от пола, по всей длине тех. этажа, по средней линии ширины. К общему трубопроводу присоединены фасонными частями оголовки канализационных стояков от квартир, горизонтальная часть трубопровода должна быть присоединена под общей вытяжной ж/бетонной шахтой, выходящей на крышу к стояку вытяжной трубы, с должным подъемом выше вент. шахты на 15 см. Во время осмотра выявлено: разрушение целостности и герметизации соединений, отсутствие должного уклона трубопроводов, разрывы на участках трубопроводов, отсутствие стояков вытяжек в общих вент. шахтах, а также ненормативное	По комплексной программе капитального ремонта и модернизации МКД: Необходимо восстановить системы вытяжных труб, с заменой всех элементов труб, фасонных частей на пластиковые (ПХВ), с расположением под перекрытием (потолком), с необходимым уклоном, с выводом туб на высоту выше вент. шахты на 15 см, т.е. с обеспечением вывода паров и газов из канализационных систем МКД в вент. шахты, и исключениям создания препятствий на пути ко всем элементам МКД в соответствии с п. 3.3.1, п. 3.3.2, п. 4.6.1.2.7 норм Госстроя РФ № 170.

		расположение трубопроводов, препятствующих доступу и проходу ко всем элементам тех. этажа.	
3.	Сборные вент. шахты, оголовки ДВК, сборные поддоны.	- сборные ж/бетонные вент. шахты диаметром 1,5 м не оборудованы предохранительными решетками 30x30 мм снизу и не имеют защитных зонтов > 1,5 м в диаметре сверху; - сборные ж/бетонные оголовки ДВК не оборудованы предохранительными решетками 30x30 мм сверху; - металлические поддоны размером 2x2 м не обработаны антикоррозийной защитой; - состояние вент. шахт = 2 шт. диаметром 1,5 м, оголовков ДВК = 12 шт., сборных поддонов 2x2 м не удовлетворяет нормам п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходимо: - оборудовать 2 сборные вент. шахты предохранительными решетками 70x30 мм и зонтами диаметром = 2 м; - на оголовки ДВК установить 12 штук предохранительных решеток; - сборные поддоны 2x2 м = 2 шт. обработать антикоррозийной защитой.
4.	Общее состояние вентиляции в тех. этаже.	Две секции теплового чердака (тех. этажа), предусмотренные в качестве камер статического давления вентсистем в целом не удовлетворяют нормам и правилам техобслуживания и ремонта инженерных систем МКД по причинам, отраженных в п. 1-4 раздела «Тех. этаж».	Необходим комплексный капитальный ремонт системы вентиляции в тех. этаже по пунктам 1-4 раздела «Тех. этаж».
5.	Розлив Ц.О.	Трубопроводы диаметром 25 мм выполнены из шовных труб черного металла с расположением на них чугунных запорных кранов и стальных расширительных бачков находятся в неудовлетворительном состоянии по причине глубокой коррозии, наличия свищей на трубах, краны «прикипели», не функционируют.	Необходима смена металлических труб диаметром 25 мм на полипропиленовые, с заменой 100 % запорной арматуры, кранов «маевского» и расширительных бачков по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
6.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС, состоящий из шовных труб диаметром 25 мм = 25 м/п, диаметром 32 мм = 50 м/п черного металла с расположением на розливе чугунной запорной арматуры находится в неудовлетворительном состоянии по причине наличия на трубопроводе глубокой коррозии, свищей. Чугунные краны «прикипели» и не функционируют.	Необходима смена шовных металлических труб розлива ГВС диаметром 25 мм = 25 м/п, диаметром 32 мм – 50 м/п на полипропиленовые аналогичного диаметра с запорной арматурой по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
7.	Сопряжение ливнеприемных воронок с кровлей и мест прохода через перекрытие.	Герметичность ливневой канализации в местах сопряжений водоприемных воронок с мягкой кровлей из рубероида и местах прохода воронок через перекрытие тех. этажа нарушены в 4-х местах. В результате вода с кровли проникает на потолки тех. этажа, потолки нижележащих этажей, стены лестничной клетки.	Места присоединения ливнеприемных воронок к мягкой кровле и места прохода через перекрытия необходимо правильно загерметизировать одновременно с капитальным ремонтом кровли.
Раздел VII. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам	По верху кровли наблюдается множественные вздутия, отслоения от основания и по периметру	Необходим капитальный ремонт кровли со снятием старого покрытия $S = 695 \text{ м}^2$,

	перекрытия.	примыканий к парапетам, отсутствие фартуков по метам примыканий кровли к парапетам, отсутствие прижимных колец на воронках, а также «пауков» п верху водоприемных воронок. По всей длине ендовы кровли отсутствует должный угол для стока воды к водоприемникам воронкам, на лестничных клетках, потолках тех. этажа наблюдаются множественные следы протечек. Есть следы протечек на потолках и стенках квартир 10 этажа. Состояние крайне неудовлетворительное.	устройством асфальтового покрытия по ендове, восстановления покрытия трехслойным наплавленным материалом по всей площади $S = 695 \text{ м}^2$, дополнительной защитой ендовы наплавленным материалом по уклонам из асфальта $S = 75 \text{ м}^2$, устройством примыканий с заводом наплавленного материала на парапеты $S = 120 \text{ м}^2$ и устройством фартуков по периметру парапетов $e = 162 \text{ м/п}$.
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	На будках выхода на кровлю отсутствуют следы какой-либо кровли и металлических свесов, отсутствуют двери будок выхода на кровлю, сопряжения люков с проемами люков не загерметизированы, деревянные люки деформированы поступающей влагой от осадков. Состояние неудовлетворительное.	Необходимо устройство кровли из наплавленного материала на будках $S = 9 \text{ м}^2$, установка 2-х дверей с запорами, утепленных, обшитых с 2-х сторон $S = 1,6 \text{ м}^2$ оцинкованной сталью, с запорами, замена люков $S = 1,6 \text{ м}^2$ деревянных, обитых оцинкованной сталью с 2-х сторон.
3.	Кровли на верхах лоджий 5 этажа.	Нарушена целостность однослойного рубероидного ковра под действием нагрева, от солнца и осадков, ввиду отсутствия верхнего слоя с минеральной посыпкой. Отсутствует правильное примыкание рубероида на стену, отсутствуют необходимые фартуки на стенах. На лоджиях квартир следы протечек. Состояние крайне неудовлетворительное.	Необходима очистка кровель по лоджиям $S = 58 \text{ м}^2$ с восстановлением 3-хслойного покрытия из наплавленного материала, устройством должных примыканий общей площадью $= 58 \text{ м}^2$ и устройством фартуков из оцинкованной стали $S = 18 \text{ м}^2$ по стенам примыканий.
4.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов на крыше по периметрам не оборудованы фартуками должного надежного исполнения из оцинкованной стали.	Необходима установка фартуков, обделок по месту, одновременно с ремонтом кровли.
5.	Кровля на козырьках подъездных тамбуров.	По верху козырьков над подъездными тамбурами отсутствует всякая кровля, также отсутствуют должные стальные свесы и фартуки по краям и местам примыканий козырьков к стенам. Неорганизованные стоки атмосферных осадков проникают непосредственно на потолки, стены, окна, двери, полы тамбурных отсеков.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо: восстановить должное покрытие кровли козырьков 2-хслойным наплавленным материалом с устройством примыканий на стены $S = 40 \text{ м}^2$ и устройством фартуков, свесов из оцинкованной стали общей площадью $S = 40 \text{ м}^2$.
Раздел VIII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	На стояках ХВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла общей длиной $e = 360 \text{ м/п}$ диаметром 32 мм наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Запорная чугунная арматура в количестве = 24 шт. ветхая,	По программе капитального ремонта и модернизации МКД: - необходима замена труб диаметром 32 мм на полипропиленовые общей длиной = 360 м/п; - необходима замена запорной арматуры диаметром 32 мм = 240

		«прикипела», не функционирует.	шт.
2.	Стояки Ц.О.	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм е = 960м/п к нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия. Чугунная запорная арматура диаметром 25 мм в количестве = 72 шт., установленная на местах присоединения к розливам «прикипела» и не функционирует. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементам отсутствует в количестве = 300 шт. диаметром 25 мм; также отсутствует запорная арматура для сброса воды на местах соединений стояков к розливу в количестве = 30 шт., диаметром 20 мм.	Необходима: - замена труб диаметром 25 мм на полипропиленовые общей длиной 960 м/п; - замена запорной арматуры диаметром 25 мм, в количестве 72 шт. на полипропиленовые; - установка недостающей запорной арматуры диаметром 25 мм в количестве = 330 шт.
3.	Стояки ГВС.	На стояках ГВС, состоящих из металлических шовных труб диаметром 32 мм общей длиной 480 м/п, присоединенных к розливам, внутренним разводкам наблюдаются по местам резьбовых соединений, сварочных швов, а также на самих трубах множество свищей, закипаний, глубокая коррозия. Чугунная запорная арматура диаметром 32 мм в количестве = 132 шт. «прикипела», ходовая часть не функционирует.	Необходима: - замена труб ГВС диаметром 32 мм общей длиной 480 м/п на полипропиленовые длиной 480 м/п; - замена чугунной арматуры диаметром 32 мм на полипропиленовые в количестве = 132 шт.
4.	Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели.	На видимых частях алюминиевой электропроводки, соединенной по схеме шлейфами с автоматами защиты, переключателями, электросчетчиками индивидуального пользования наблюдаются множественные следы подгораний или коротких замыканий, в виде оплавленной изоляции или самой проводки, черной сажи. На автоматах защиты наблюдаются вздутия, залипания и оплавления контактов, растрескивания пластмассовых корпусов. Переключатели морально устарели. Однофазные механические электросчетчики 1993 г. выпуска, класса точности 2,5 с 1999 г. энергосберегающими организациями ввиду законной регламентации класса точности не ниже 2,0 выведены из эксплуатации. Их показания не принимаются, а счетчики поверке не подлежат.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходим выборочный капитальный ремонт поэтажных электрощитков с заменой: - шлейфов электропроводки в полном объеме; - заменой защитных автоматов в количестве = 160 шт.; - заменой электросчетчиков на электронные, двухтарифные класса точности выше 2, 5 в количестве 79 шт.; - замену переключателей в полном объеме; - устройство мест установки вышеназванного оборудования.
5.	Электроосвещение подъездов.	Освещение этажей в подъездах не удовлетворительное.	В рамках капитального ремонта требуется полная замена светодиодных энергосберегающих

			светильников в кол-ве 35 шт.
6.	Светильники наружного освещения над входами в подьезды.	Светильники наружного освещения, оснащенные лампами ДРЛ = 250 Вт = 4 шт., находятся в неудовлетворительном состоянии по причине отсутствия защитных стекол поверх отражателей. Отражатели и корпуса ржавые. Наблюдается перегрев корпусов по причине износа элементов внутренних схем светильников наружного освещения = 2 шт.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходима замена светодиодных энергосберегающих светильников наружного освещения мощностью по 0,25 кВт на энергосберегающие мощностью по 0,125 кВт.
Раздел IX. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
2.	Клапаны мусороприемные.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
3.	Мусорокамеры.	Внутренние каркасы дверных полотен рассыпаются, обшивка нарушена, сопряжения дверных коробок нарушены. Износ дверей – 80-90 %.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходима замена дверей 1,3x2,1 м = 2 шт. на металлические с запорными устройствами.
4.	Дефлекторы.	Оголовки стволов мусоропроводов не оснащались и не оснащены дефлекторами.	Необходима установка 4-х дефлекторов на стволы мусоропроводов.
Раздел X. Теплоизоляция.			
1.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Состояние теплоизоляции удовлетворительное.	Требуется плановое текущее обслуживание согласно договора содержание МКД
Раздел XI. Наружные инженерные сети.			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	По наблюдениям, осмотрам, а также многочисленным фактам затопления помещений тех. подполья хоз. – фекальными стоками через ревизионную прочистку, канализации – лежака на участке перед наружной стеной цоколя не исключается вероятность нарушения прямолинейности, провисания, разгерметизации стыка в паструбах на выпуске трубопровода от стены здания до промежуточного принимающего колодца. При механических прочистках засоров трубы выпуска видимых препятствий на пути стоков не обнаруживается, однако дно колодца, дно лотка постоянно покрываются нерастворимыми осадками, периодически создающих «засоры», вымываемые при очистках или работе. Косвенным признаком провисания, разгерметизации стыка на	В рамках капитального ремонта канализационного выпуска от стены цоколя до второго колодца, расположенного на общей сети канализации необходимо: - демонтаж промежуточного колодца выпуска - замена трубопровода диаметром 110 мм выпуска от стены цоколя до колодца на общей сети на новый с заданным уклоном и прямолинейностью, с реконструкции лотка в колодце обеспечивающего беспрепятственный прием стоков от выпуска - восстановление асфальтового покрытия по месту ремонта выпуска.

		выпуске может служить образовавшийся провал асфальта с одной стороны колодца, образовавшаяся трещина асфальта параллельно трубопровода выпуска	
2.	Водоотводный лоток по приему и отводу ливнестоков из внутренних ливнесточных выпусков, пропущенных через стену цоколя.	Водоотводный лоток, расположенный с южной, юго-восточной сторон здания, параллельно отмостки, на расстоянии от отмостки = 1 м – 2 м выполнен из грубо изготовленных обрубков (кустарным способом) асбестоцементных труб диаметром 300 мм, методом сборки встык на газоне. По длине расположения лотки (его элементы) провалились относительно каждого стыка. Уклон, прямолинейность, герметичность стыков нарушены. Вода из выпусков уходит в тех. подполье через провалы асфальтовой отмостки.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо: - заменить лотки водоотведения, расположенные на газоне общей длиной 96 м/п на лотки промышленного производства с предусмотренными местами сопряжений, обеспечивающих плотность, надежность, прочность соединения и долговечность эксплуатации, а также бесперебойное водоотведение.
Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.			
1.	Подъездные дороги.	Ранее асфальтированное покрытие подъездной дороги на обособленной придомовой территории дома находится фактически в состоянии крошки, вместо необходимого щебеночного основания присутствует слой глины, поверхность имеет провалы и вспучивания, на границах дороги и газонов бетонные бордюры «утонули» в грунте.	Требуется капитальный ремонт подъездной дороги с устройством щебеночного основания на $S = 70 \text{ м}^2$, восстановлением бордюров $e = 60 \text{ м/п}$ по программе капитального ремонта придомовой территории МКД.
2.	Отмостки.	Асфальтовое покрытие отмосток с 3-х сторон дома провалилось до 50-60 см под цокольные стены вместе с бортовым бетонным камнем на общей площади отмостки $S = 125 \text{ м}^2$ и длиной борт камня = 80 м/п.	Необходимо восстановление асфальтового покрытия отмосток $S = 125 \text{ м}^2$, бортового борт камня $e = 80 \text{ м/п}$ с устройством должного утрамбованного основания по программе капитального ремонта придомовой территории.

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 (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- температурно-влажностного режима помещений мест общего пользования;
- беспрепятственного водоотведения хоз. – фекальных стоков, атмосферных осадков, конденсатов, паров, газов, пыли, и соответственно состояние МКД не удовлетворяет требованиям Законодательства РФ (в т.ч. санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей, Правил содержания общего имущества № 491, Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда Госстроя № 170), а также закону РФ № 261 от 23.10.2009 г. «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»,

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 2016 г. комплексный капитальный ремонт и модернизацию МКД по выборке результатов неудовлетворительных состояний имущества МКД и дефектов, отраженных в акте;

- использовать результаты и выводы настоящего акта, как обоснование в техническое задание (с возможным уточнением объемов работ), для изготовления проектно-сметной документации на комплексный ремонт и модернизацию МКД.

Подписи:

Главный инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»




В.М. Парушев

Начальник участка ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»

Камалов

Р.Р. Камалов

Представитель ООО «УК ЦЭТ»



А.И. Зеркалов

Представитель собственников МКД

