

Акт  
 общего весеннего осмотра многоквартирного  
 жилого дома (МКД)  
 от « 10 » « 03 » 2016 г.



дом № 41, улица Карла Маркса, г. Ульяновск

**Проектное решение:** 64 квартирный жилой дом, типовой, материалы стен: кирпичные, количество подъездов -4 имеются техническое подполье, общая площадь квартир 2535,57 м<sup>2</sup>, 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 Рожков А.Г., представитель ООО «УК ЦЭТ» Зеркалов А.И., председатель Совета МКД Михеева Н.В.

**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
<b>Раздел I. Подвальные помещения</b>			
1.	Фундамент.	Ростверк, состоящий из сборно-монолитных железобетонных оголовков по ж/бетонному свайному полю в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из сборных ж/бетонных изделий в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	Продухи.	Состояние продухов в тех. подполья не удовлетворительное. Отсутствует вентиляция подвального помещения.	Необходимо в рамках текущего ремонта расчистка продухов, их модернизация.
4.	Помещения элеваторных узлов.	Элеваторный узел не имеет обособленного помещения. Двери входов в элеваторные узлы отсутствуют	В рамках программы капитального ремонта МКД необходима устройство обособленного помещения с установкой дверей и запорных устройств.
5.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом в удовлетворительном состоянии. Прибор учета ХВС заменен в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Узел ввода ХВС через фундамент.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 76 мм из металла с	Требуется плановое техническое обслуживание в

	<b>Водомерный узел.</b>	расположением чугунной задвижки диаметром 76 мм на фланцевом соединении в удовлетворительном состоянии.	рамках договора МКД.
7.	<b>Узел ввода систем Ц.О. через фундамент.</b>	Четырёх трубная система ввода Ц.О. и выполнена трубопроводом диаметром 80 мм. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены 4 чугунных задвижки диаметром 80 мм, 2 грязевика, 2 манометра с кранами диаметром 15 мм.. Ввод Ц.О. не оснащен прибором учета расхода тепловой энергии и системой автоматического погодного регулирования температуры теплоносителя. На системе ввода Ц.О., наблюдается знос запорной арматуры. Узел ввода Ц.О. не удовлетворяет требованиям п. 5.1., 5.3, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.	По программе капитального ремонта и модернизации здания МКД необходимо выполнить замену узла ввода Ц.О. с оснащением приборами и системами в соответствии с п. 5.1, п. 5.3 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г.
8.	<b>Элеваторы.</b>	Элеваторы № 1 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.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима полная замена элеватора на новый, современный, оборудованный системой сброса воды в канализацию, необходимыми приборами учета, контроля, регулирования, оснащенных поворотными задвижками.
9.	<b>Внутренний водосток в тех. подполье.</b>	Нет в наличии	
10.	<b>Система канализации.</b>	Лежаки, состоящие из труб, фасонных частей, присоединенных к стоякам квартир и выпуском канализации из ПВХ состояние удовлетворительное	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
11.	<b>Розлив Ц.О.</b>	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб и состоит из труб, соединённых сваркой в т.ч. диаметром 76 мм = 140м/п; диаметром 32 мм = 50 м/п; диаметром 76 мм = 210 м/п, а так же чугунных запорных	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима полная замена розлива Ц.О. на полипропиленовые с установкой новых кранов необходимого количества.

		кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются массовые следы коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Состояние розлива Ц.О. не удовлетворительное.	
12.	Розлив ХВС.	Розлив заменён в 2013г. На полипропиленовые трубы диаметром-75 мм. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
13.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 В, открытой проводкой с разветвлением к помещениям через разветвительные коробки, с подвешенными светильниками защищенного исполнения. Электропроводка заменена в 2015 г. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД. По программе капитального ремонта и модернизации МКД, необходим переход с напряжения 220 В на 12-36 В с установкой понижающих трансформаторов =2 шт.
14.	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 отвода стоков от прочисток канализационных стояков к канализационной сети, либо спец. приямкам.	Необходимо в рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием площадью =975м <sup>2</sup> , а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети e = 150 м/п.
15.	Влажность подтопление.	Состояние тех. подполья не удовлетворительное. Отсутствует вентиляция подвального помещения.	Необходимо в рамках текущего ремонта расчистка продухов, их модернизация.
<b>Раздел II. Стены</b>			
1.	Кирпичные стены	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Межпанельные швы (температурные швы)	Температурные швы требуют ремонта.	Необходимо в рамках капитального ремонта и модернизации МКД выполнить комплекс работ по ремонту температурных швов.
3.	Штукатурка внутренняя.	В местах межпанельных стыков, дверных, оконных откосах, сопряженных с заполнениями, соединениях закладных металлических	Необходимо восстановление цементной штукатурки в рамках программы комплексного капитального ремонта МКД на S = 800 м <sup>2</sup> .

		деталей с элементами панелей, лестничных маршей, оборудования, ограждений, цементная штукатурка отслаивается, либо отсутствует, либо в процессе отслоения, определяемого на стук, общей площадью = 800 м <sup>2</sup> .	
4.	<b>Навесы, крыльцо, входы в подъезды.</b>	Состояние козырьков подъездов не удовлетворительное, отсутствуют сливы. Атмосферные осадки разливаются перед входом в подъезды.	В рамках текущего ремонта необходимо выполнить ремонт 4 козырьков подъездов.
5.	<b>Парапеты.</b>	Не предусмотрены конструкцией	
<b>Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ</b>			
1.	<b>Ж/бетонные марши, площадки, полы.</b>	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	<b>Отделка л/клеток.</b>	Состояние отделки поверхностей потолков, стен, окон, дверей, откосов, металлических поверхностей дверей, конвекторов, труб, ограждений лестниц, поверхностей торцов и примыканий лестничных маршей с площадками не удовлетворительное.	По программе капитального комплексного ремонта и модернизации МКД необходимо выполнить отделочные работы подъездов, тамбуров.
3.	<b>Ограждения. Перила.</b>	На перилах металлических ограждений отсутствуют поручни ПхВ = 90 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 90 м/п по программе капитального ремонта МКД.
4.	<b>Окна на лестничных клетках, тамбурах.</b>	Состояние отдельных деревянных оконных блоков в подъездах в количестве = 64шт., размером 0,9х0,6 м/п., неудовлетворительное, по причине деформации, не отвечающих требованиям энергоэффективности.	Необходимо включение в программу капитального ремонта и модернизации МКД замену существующих окон на окна из ПВХ со стеклопакетами.
5.	<b>Двери тамбурных отсеков.</b>	Состояние не удовлетворительное.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима установка 4-х двухпольных металлических противопожарных дверей с доводчиком размером 1,3х2,1 м.
6.	<b>Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.</b>	На спуске лестничных маршей с 1 этажей 1,2,3,4 подъездов отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо оборудовать лестничные марши первых этажей 1,2,3,4 подъездов спусками для колясок детей, инвалидов.
7.	<b>Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.</b>	Электрощитовая в наличии, находятся в подвальном	По программе капитального ремонта и модернизации МКД

		помещении, Состояние ВРУ неудовлетворительное.	необходимо заменить ВРУ.
<b>Раздел IV. Перекрытия.</b>			
1.	<b>Ж/бетонные перекрытия.</b>	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетв.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел V. Перегородки.</b>			
1.	<b>Ж/бетонные перегородки.</b>	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	<b>Гипсобетонные перегородки.</b>	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел VI. Технический этаж отсутствует</b>			
<b>Раздел VII. Крыша – кровля.</b>			
1.	<b>Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.</b>	По верху кровли наблюдается множественные вздутия, отслоения, на лестничных клетках, потолках 5этажа наблюдаются множественные следы протечек. Есть следы протечек на потолках и стенках квартир 5 этажа. Состояние крайне неудовлетворительное.	Необходим капитальный ремонт кровли со снятием старого покрытия $S = 995 \text{ м}^2$ , трехслойным наплавленным материалом по всей площади $S = 995 \text{ м}^2$ , устройством примыканий к будкам выхода на кровлю с заводом наплавленного материала на $S = 60 \text{ м}^2$
2.	<b>Люки выхода на кровлю.</b>	Состояние люков выхода на кровлю не отвечает требованиям п. 4.6.3.2, п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	По программе текущего ремонта необходимо заменить люк выхода на кровлю 3-го подъезда, а также восстановить лестницу.
3.	<b>Оголовки ДВК.</b>	Состояние оголовков ДВК = 12 шт. удовлетворяет нормам п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	Требуется плановое техническое обслуживание.
4.	<b>Основания будок выхода на кровлю, ДВК, радио-теле стоек.</b>	Основания будок выхода на кровлю, ДВК, радио-теле стоек на крыше не оборудованы фартуками из оцинкованной стали.	Необходима установка фартуков, обделок по месту, одновременно с ремонтом кровли.
<b>Раздел VIII. Стояки инженерных систем.</b>			
1.	<b>Стояки ХВС.</b>	На стояках ХВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла общей длиной $e = 160 \text{ м/п}$ диаметром 32 мм наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Запорная чугунная арматура в количестве = 64 шт. ветхая, «прикипела», не функционирует.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД: - необходима замена труб диаметром 32 мм на полипропиленовые общей длиной = 160 м/п; -- необходима замена запорной арматуры диаметром 20 мм = 64 шт.
2.	<b>Стояки Ц.О.</b>	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм $e = 780 \text{ м/п}$ к нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия. Чугунная запорная	- необходима замена труб диаметром 25 мм на полипропиленовые общей длиной 780 м/п; - необходима замена запорной арматуры диаметром 25 мм, в количестве 180 шт. на полипропиленовые; - необходима установка

		арматура диаметром 25 мм в количестве = 128 шт., установленная на местах присоединения к розливам «прикипела» и не функционирует. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементам отсутствует в количестве = 750 шт. диаметром 25 мм; также отсутствует запорная арматура для сброса воды на местах соединений стояков к розливу в количестве = 64 шт., диаметром 20 мм. Спускными кранами стояки Ц.О. не оборудованы.	недостающей запорной арматуры диаметром 25 мм в количестве = 750 шт. -необходима установка недостающей запорной арматуры диаметром 20 мм в количестве = 75 шт.
3.	<b>Стояки ГВС.</b>	На стояках ГВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла общей длиной е = 160 м/п диаметром 32 мм наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Запорная чугунная арматура в количестве = 64 шт. ветхая, «прикипела», не функционирует.	- По программе капитального ремонта и модернизации МКД: - необходима замена труб диаметром 32 мм на полипропиленовые общей длиной = 160 м/п; -- необходима замена запорной арматуры диаметром 20 мм = 64 шт.
4.	<b>Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели.</b>	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.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходим ремонт поэтажных электрощитков с заменой: - шлейфов электропроводки в полном объеме; - заменой защитных автоматов в количестве = 400 шт.; - замену переключателей в полном объеме.
5.	<b>Электроосвещение подъездов.</b>	В 2013 году установлены светодиодные светильники на этажах.	Требуется плановое техническое обслуживание.
6.	<b>Светильники наружного освещения над входами в подъезды.</b>	Светильники наружного освещения над входами в подъезд в наличии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел IX. Мусоропроводы отсутствуют</b>			
<b>Раздел X. Теплоизоляция.</b>			
1.	<b>Состояние теплоизоляции на розливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.</b>	Целостность матов из минеральной ваты, обернутых вокруг розливов по всей длине трубопроводов разрушена, маты ветхие, рассыпались,	По программе капитального ремонта и модернизации МКД требуется полная замена теплоизоляции на инженерных сетях розливов на поролоновую

		последующий слой стеклохолста поверх рассыпавшихся матов из стекловаты не удерживает россыпь ваты вокруг трубопроводов. Большая часть розливов перемотана стеклохолстом, создавая имитацию утепления розливов инженерных сетей.	в объеме общей длины трубопроводов розливов $e = 2000$ м/п.
<b>Раздел XI. Наружные инженерные сети.</b>			
1.	<b>Выпуски канализационной системы МКД до общей канализационной сети.</b>	Состояние выпусков 1,2,3,4 внутренней сети канализации удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.</b>			
1.	<b>Подъездные дороги.</b>	Асфальтированное покрытие подъездной дороги на придомовой территории дома находится в не удовлетворительном состоянии. Бордюрный камень частично разрушен, частично отсутствует, засыпать грунтом.	По программе капитального ремонта придомовой территории МКД требуется капитальный ремонт подъездной дороги с устройством щебеночного основания на $S = 400$ м <sup>2</sup> , восстановлением бордюров $e = 60$ м/п.
2.	<b>Отмостки.</b>	Ремонт отмостки дома выполнен в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание.
3.	<b>Детская площадка. Малые формы.</b>	Детская игровая площадка морально устарела, не удовлетворяет требованиям безопасности детей.	По программе капитального ремонта в рамках благоустройства придомовой территории необходима установка детской игровой площадки.

**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 обеспечивает не в полной мере:

- 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 канализационных стоков.

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, по заданию заказчика, 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»

А.Г. Рожков

Представитель ООО «УК ЦЭТ»

А.И. Зеркалов

Председатель Совета МКД

Н.В. Михеева