

Акт
общего весеннего осмотра многоквартирного
жилого дома (МКД)
от «14» 03 2016 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «УК ЦЭТ»
Галактионова З.В./
«14» 03 2016 г.

дом № 20, улица Пушкарёва, г. Ульяновск

Проектное решение: 100 квартирный жилой дом, материалы стен: крупнопанельные, ж/бетонные изделия индустриально-заводского исполнения, количество подъездов - 5, , имеется техническое подполье, общая абонируемая площадь - 4584,38 м², системами противопожарной автоматики (ППА) и дымоудаления (ДУ) не оборудован. Пожарные рукава, стволы, огнетушители, пожарные ящики и стенды отсутствуют.

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

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 сборных ж/бетонных изделий в хорошем состоянии, окрашены водоэмульсионной краской.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД, согласно плана тек. ремонта заложить продухи кирпичом с оставлением технического отверстия .
3.	Продухи.	Продухи не оборудованы решетками.	Требуется установка жалюзийных решеток.
4.	Двери элеваторных узлов.	Дверь в элеваторный узел отсутствует.	Требуется установка противопожарных двери, с запорным устройством размером 0,8x1,2
5.	Входы в подвал.	В удовлетворительном состоянии. Оборудованы металлическими дверьми и запорными устройствами.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, сыром, слабо освещаемом	Необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с

		помещении тех. подполья. В помещении расположено без дверей из соседних помещений тех. подполья, а также выпуск лежача канализации с ревизией (прочисткой). Расположение водомерного узла с запорной задвижкой узла ввода ХВС без организации освещения, технических мероприятий по устройству обособленного помещения с отдельным входом, дверью с запорным устройством, устройству твердого покрытия пола с гидроизоляцией, 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.	последующим переносом в него водомерного узла с запорным устройством.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 63 мм из ПВХ с расположением металлическим затвором задвижки диаметром 89 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел оборудован счетчиком на калиброванном трубопроводе диаметром 40 мм. ВСКМ-40 № 096848	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД Необходимо: - установка прибора давления воды.
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	Двухтрубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 89 мм, с отводящим от ввода Ц.О. трубопроводом диаметром 89 мм для ГВС с отсекающей задвижкой диаметром 50 мм. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены металлические, шаровые задвижки. Ввод оснащен прибором учета расхода тепловой энергии. Системой автоматического погодного регулирования температуры теплоносителя не оборудован. Теплоизоляция отсутствует.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД Необходимо: - установка теплоизоляции на ввод
9.	Элеваторы № 1,	Элеватор № 1 выполнены из трубопроводов диаметром 50 мм с расположенными на них задвижками диаметром 50, 80 мм., приборами КИП не оснащен.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	Лежаки ПВХ в удовлетворительном состоянии. течи, разломов, перекосов не обнаружено.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
12.	Розлив Ц.О.	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб и	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора

		состоит из труб, соединённых сваркой. диаметром 89мм; а так же запорных кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются следы коррозии, запорная арматура функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом удовлетворительное.	содержания МКД.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из металлических, шовных труб, диаметром 89 мм, с размещением на трубах запорной арматурой, необходимые спускные краны отсутствуют. Запорные краны прикрепили и не функционируют, на резьбовых фасонных частях видны следы глубокой коррозии, имеются свищи. Трубы не утеплены. Отсутствует необходимое жесткое крепление розлива и стояков. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.	Необходима частичная замена розлива ГВС с установкой запорной арматуры.
14.	Розлив ХВС.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
15.	Электропроводка, светильники.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания 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 отвода стоков от прочисток канализационных стояков к канализационной сети, либо спец. прямымкам.	Необходимо заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием площадью = 1300 м ² , а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети е = 90 м/п.
17.	Влажность подтопление.	В удовлетворительном состоянии.	Необходимо выполнить комплекс работ по ремонту инженерных систем, в т.ч. розливов, оборудования, замену полов с устройством лотков 120 м/п внутри тех. подполья и снаружи (вдоль отмостки), восстановить отмостку, восстановить работоспособность выпусков хоз.-фекальной канализации от стены дома до колодца сети.

Раздел II. Стены			
1.	Панельные ж/бетонные изделия стен.	Стеновые ж/бетонные изделия в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Межпанельные швы.	<p>Горизонтальные и вертикальные швы между панелями покрыты цементной штукатуркой, снаружи не отвечают требованиям за счет отсутствующей герметизирующей мастики, обеспечения водозащиты, теплозащиты швов между стояками по всей длине стыков;</p> <p>- регламентированное раскрытие стыков швов, предусмотренное п. 4.2.1.7 норм № 170 Госстроя РФ, превышает допустимые в 2-3 раза;</p> <p>- наблюдаются существенные, массовые отслоения цементной штукатурки швов снаружи;</p> <p>- наблюдаются отслоения, намокания штукатурки в квартирах, подъездах, внутри. На местах стыков панелей имеются чернота, плесень под обоями, вдоль плинтусов, в углах.</p> <p>Состояние межпанельных швов неудовлетворительное.</p>	<p>Необходима комплексная защита МКД от увлажнения атмосферными осадками в виде герметизации стыков, МП швов торцевых стен, оконных заполнений. восстановления примыканий гидроизоляции кровель над МКД, лоджиями, козырьками, герметизация окон и их сопряжений со стенами, в т.ч. устройство свесов из оцинкованной стали, а также защиты парапетов покрытием из оцинкованной стали в соответствии с нормами Госстроя РФ № 170 п. 4.10.2.7, п. 4.10.5.2, п. 4.2.1.7</p>
3.	Штукатурка внутренняя.	В местах межпанельных стыков, дверных, оконных откосах, сопряженных с заполнениями, соединениях закладных металлических деталей с элементами панелей, лестничных маршей, оборудования, ограждений, цементная штукатурка отслаивается, либо отсутствует, либо в процессе отслоения, определяемого на стук, общей площадью = 80 м ² .	Необходимо восстановление цементной штукатурки S = 80 м ² .
4.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
5.	Парапеты.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	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 изначально выполненных с браком, не удовлетворяют требованиям качества улучшенной отделки и санитарной очистки, ввиду отслаивания окрасочной пленки от	<p>В соответствии с п. 3.2.1 Правил № 170 от 27.09.2003 г необходимо выполнить отделочные работы 5 подъездов, тамбуров, с полной подготовкой, с предварительной расчисткой поверхностей до 70 %, включая:</p> <p>- клеевую побелку = 1200 м²;</p> <p>- улучшенную окраску стен за 2 раза = 1350 м²;</p> <p>- улучшенную окраску металлических изделий, труб, ограждений, конвекторов и т.д. =</p>

		основания, отсутствия следов окрашивания на окнах , наличия множества раковин на поверхности стен, наличия неровностей, потеков, просвечивания нижних слоев окраски и наличия окраски по неподготовленным поверхностям. А состояние протекающих кровель над лестничной клеткой, тамбурами, отсыревающих межпанельных швов и стыков внутри наружных стен, не позволяет производить своевременного текущего ремонта подъездов.	255 м ² .
Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ			
1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	В удовлетворительном состоянии.	-зТребуется восстановление бетонной стяжки в тамбурах 1,2,3,4,5 подъездов. -Требуется ремонт лестничных маршей 1-го подъезда ,на первом этаже.
2.	Отделка л/клеток.	Состояние неудовлетворительное.	-См. п. 6 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений отсутствуют поручни ПхВ = 20 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 20 м/п
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
5.	Двери тамбурных отсеков.	В тамбурных отсеках двери в целом не удовлетворяют требованиям из-за отсутствия запорных устройств. Двери не закрываются, деформированы, не отвечают требованиям энергоэффективности.	Необходима установка 5-ти дверей с доводчиком в подъездах.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске 5 лестничных маршей с 1 этажей отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать 5 лестничных маршей первых этажей спусками для детских колясок, инвалидов.
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Два шкафа ВРУ находятся в тех подполье.. Состояние шкафов ВРУ неудовлетворительное.	Необходима окраска стен, ВРУ, потолков, перегородок, Установка двери в пожаробезопасном исполнении с запирающим устройством. Полная замена вводно-распределительных шкафов.
Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
Раздел V. Перегородки.			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Гипсобетонные перегородки.	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.

Раздел VI. Технический этаж			
1.	Двери входа в технический этаж.	Нет в наличии	
2.	Канализационные вытяжные трубы.	Канализационные вытяжные чугунные трубы диаметром 110 и 50 мм выполнены в виде стволов, на уровне 50-70 см от кровли. Во время осмотра выявлено: разрушение целостности и герметизации соединений. Отсутствие необходимых зонтов на оголовках фановых стояков на кровли.	Необходимо восстановить системы вытяжных труб, установить зонты на оголовки фановых канализационных стояков ф 50-12 шт. и ф 100-18 шт. ,в рамках кап.ремонта. в соответствии с п. 3.3.1, п. 3.3.2, п. 4.6.1.2.7 норм Госстроя РФ № 170.
3.	Сборные вент. шахты, оголовки ДВК, сборные поддоны.	Сборные ж/бетонные вент. шахты диаметром 1,5 м не оборудованы предохранительными решетками 30х30 мм. Защитные ж/б покрытия вент.шахт пришли в негодность, видны следы арматуры и осыпания бетона не удовлетворяет нормам п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	Необходимо: - оборудовать сборные вент. шахты предохранительными решетками 30х30 мм - на оголовки ДВК установить металлические защитные покрытия в количестве 30 штук .
4.	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 результате вода с кровли проникает на потолки тех. этажа, потолки нижележащих этажей, стены лестничной клетки.	Места присоединения ливнеприемных воронок к мягкой кровли и места прохода через перекрытия необходимо правильно загерметизировать.
Раздел VII. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	По верху кровли наблюдается множественные вздутия. По всей длине кровли отсутствует должный угол для стока воды, на лестничных клетках, наблюдаются множественные следы протечек. Есть следы протечек на потолках и стенках квартир последних этажей. Состояние крайне неудовлетворительное.	Необходим капитальный ремонт кровли .
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 наплавляемого 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.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания будок, вент.шахт в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.

Раздел VIII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	На стояках ХВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла общей длиной диаметром 32 мм наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Стояки ХВС закоксованы, недостаточный напор на 5-х этажах. Запорная чугунная арматура ветхая, «прикипела», частично не функционирует.	Необходима: - Замена стояков ХВС диаметром 32 мм на полипропиленовые - замена запорной арматуры диаметром 15 мм = 20 шт.
2.	Стояки Ц.О.	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм к нагревательным элементам и розливом наблюдаются коррозия. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементах отсутствует .	Необходима: - Замена стояков ЦО диаметром 25 мм общей длиной 1200 м/п; - Установка запорной арматуры на радиаторах ЦО диаметром 25 мм.
3.	Стояки ГВС.	На стояках ГВС, состоящих из металлических шовных труб диаметром 32 присоединенных к розливам, внутренним разводкам наблюдаются по местам резьбовых соединений, сварочных швов, а также на самих трубах коррозия. Запорная арматура функционирует частично. Сбросные краны на стояках отсутствуют на 50%.	Необходима частичная замена труб ГВС диаметром 32 мм -Требуется установка запорной арматуры и сбросных кранов ф 20
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.	Необходимо: - 100% ремонт поэтажных электрощитов с заменой: - шлейфов электропроводки в полном объеме; - устройство мест установки вышеназванного оборудования.
5.	Электроосвещение подъездов.	Подъезды оборудованы поэтажными энергосберегающими светильниками ,	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Входы в подъезды оборудованы уличными энергосберегающими светильниками	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
Раздел IX. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Нет в наличии.	
2.	Клапаны мусороприемные.	Нет в наличии.	
3.	Мусорокамеры.	Нет в наличии.	
4.	Дефлекторы.	Нет в наличии.	
Раздел X. Теплоизоляция.			
1.	Состояние	Целостность матов из минеральной	Требуется полная замена

	теплоизоляции на розливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	ваты, обернутых вокруг розливов по всей длине трубопроводов разрушена, маты ветхие, рассыпались, 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.	теплоизоляции на инженерных сетях розливов на теплоизоляцию из энергофлекса 9мм.
Раздел XI. Наружные инженерные сети.			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	Состояние выпуска от внутренней сети канализации подъездов – удовлетворительное,	Требуется плановое, техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД сети в
2.	Водоотводный лоток по приему и отводу ливнестоков из внутренних ливнесточных выпусков, пропущенных через стену цоколя.	Водоотводный лоток отсутствует. Вода стоков с кровли уходит в тех. подполье через провалы отмостки.	Необходимо: - установить лотки водоотведения, расположенные на газоне, обеспечивающих плотность, надежность, прочность соединения и долговечность эксплуатации, а также бесперебойное водоотведение.
Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.			
1.	Подъездные дороги.	В неудовлетворительном состоянии	Требуется ремонт подъездной дороги с устройством щебеночного основания на $S = 450 \text{ м}^2$, восстановлением бордюров $e = 200 \text{ м/п}$.
2.	Отмостки.	Бетонное покрытие отмосток сторон дома провалилось до 10-15 см под цокольные стены	Необходимо восстановление бетонного покрытия отмосток, бортового борт камня с устройством должного утрамбованного основания.
3.	Бельевая площадка.	Не т в наличии	
4.	Газоны.	Газоны на придомовой территории имеются в наличии. На большей площади газонов отсутствуют культивированные посевы газонных трав и какие-либо кустарники, а также какие-либо ограждения и деревья.	В рамках капитального ремонта придомовой территории необходимо: - посадка кустарниковой полосы - засыпка газона черноземом на - посев газонной травы на - ограждение газонов декоративной оградой
5.	Детская площадка. Малые формы.	Нет в наличии.	В рамках благоустройства придомовой территории, детской площадки с малыми формами по программе капитального ремонта необходимо: - Установить МАФ безопасные пластиковые с нержавеющей стальными элементами (в т.ч.

			съезды горки): 1. горка = 1 шт. 2. балансир = 1 шт. 3. качели = 1 шт. 4. карусель = 1 шт.
--	--	--	---

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;
- безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества граждан и собственников;
- доступности пользования помещениями общего пользования и земельным участком расположения МКД;
- соблюдения прав и законных интересов собственников и иных лиц;
- 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 граждан и 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», и 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 весеннего 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;
- предоставить в УК документацию на земельный участок на котором расположен МКД с границами, основанных на данных гос. кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства.

Подписи:

Главный инженер ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»

Парушев В.М.

Начальник участка ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»

Ахметов И.И.

Представитель ООО «УК ЦЭТ»

Зеркалов А.И.

Председатель совета МКД

Чмыга В.А.