


Акт  
 общего весеннего осмотра многоквартирного  
 жилого дома (МКД)  
 от « 23 » 03 2016 г.

«УТВЕРЖДАЮ»  
 Директор ООО «УК ЦЭТ»  
 /Галактионова З.В./  
 « 23 » 03 2016 г.



дом № 24, улица Пушкарёва, г. Ульяновск

Проектное решение: 210 квартирный жилой дом, типовой, материалы стен: кирпич, ж/бетонные изделия индустриально-заводского исполнения, количество подъездов 4, количество лифтов 4, имеются техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир 9340 м<sup>2</sup>, системами противопожарной автоматики (ППА) и дымоудаления (ДУ) не оборудован, переговорно-запирающие устройства в наличии. Пожарные рукава, стволы, огнетушители, пожарные ящики, 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 Галактионова З.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 кирпича в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	Продухи.	Продухи не оборудованы жалюзийными решетками.	Необходимо установить жалюзийные решетки по программе текущего ремонта.
4.	Двери элеваторных узлов.	В неудовлетворительном состоянии	Необходима установка 4-х металлических дверей с окраской по программе текущего ремонта.
5.	Входы в подвал.	В удовлетворительном состоянии. Оборудованы металлическими дверьми и запорными устройствами.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД. Требуется ремонт ступенек на входах в подвал.
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, сыром, слабо освещаемом помещении тех.	Необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него

		<p>подполья. 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.</p>	<p>водомерного узла с запорным устройством .</p>
7.	<p>Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.</p>	<p>Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 89 мм из металла с расположением чугунной задвижки диаметром 89 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел оборудован счетчиком на калиброванном трубопроводе диаметром. Трубы конденсируют.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
8.	<p>Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.</p>	<p>Двухтрубная 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 100 мм = 2 шт. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены 4 шаровых 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. Ввод ГВС оснащен прибором автоматического регулирования температуры воды (ТРЖ). узел.</p> <p>Узел ввода Ц.О. и ГВС в целом удовлетворяет требованиям п. 5.1., 5.3, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.</p>	<p>Необходимо выполнить замену узла ввода Ц.О. и ГВС с оснащением приборами и системами, указанных в разделе 3, в соответствии с п. 5.1, п. 5.3 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г. Произвести расчет тепловой нагрузки на дом. Произвести переврезку ГВС и ЦО нежилого помещения магазина «Марафон» до домовых задвижек. Необходима установка устройства погодного регулирования.</p>
9.	<p>Элеваторы № 1,2,3,4</p>	<p>Элеваторы № 1, 2,3,4,5. выполнены из трубопроводов диаметром 80 мм с</p>	<p>Необходима замена 4-х элеваторов на новые, современные, оборудованные</p>

		расположенными на них задвижками диаметром 80 мм = 8 шт., приборами КИП Элеваторы оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние неудовлетворительное.	системой сброса воды в канализацию, необходимыми приборами учета, контроля, регулирования, оснащенных поворотными задвижками .
10.	Внутренний водосток в тех. подполье.	Внутренний водосток выполнен в виде присоединения горизонтального выпуска трубы диаметром 80 мм к металлическому стояку спущенного от кровли.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	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.
12.	Розлив Ц.О.	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб и состоит из труб, соединённых сваркой Состояние розлива Ц.О. в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из черных, шовных не окрашенных труб состоит из труб диаметром 76 мм и 50 мм,.. Трубы не утеплены. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
14.	Розлив ХВС.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 В, открытой . 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 $e = 180$ 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 4 шт., в рамках программы текущего 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	Необходимо в рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием, а также обустроить бетонные лотки от прочисток –

		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.	ревизий до канализационной сети.
17.	Влажность подтопление.	В удовлетворительном состоянии.	Необходимо в рамках капитального ремонта и модернизации МКД выполнить комплекс работ по ремонту инженерных систем, в т.ч. розливов, оборудования, замену полов с устройством лотков внутри тех. подполья и снаружи (вдоль отмостки), частично восстановить отмостку.
<b>Раздел II. Стены</b>			
1.	Штукатурка внутренняя.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется ремонт ступенек 1 и 2-го подъездов. -Установить 8 скамеек при входах в подъезд.
3.	Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
<b>Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ</b>			
1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется ремонт полов первых этажей 1 и 2-го подъездов.
2.	Отделка л/клеток.	В удовлетворительном состоянии.	См. п. 6 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
4.	Окна на лестничных клетках.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
5.	Двери тамбурных отсеков.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с 1 этажей 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

			текущего ремонта и модернизации МКД,
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Состояние электрощитовых шкафов ВРУ неудовлетворительное.	Необходима окраска стен, ВРУ, потолков, а также устройства, дверей в пожаробезопасном исполнении с замирающим устройством по программе капитального ремонта и модернизации МКД. Требуется замена 2-х вру
<b>Раздел IV. Перекрытия.</b>			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД
<b>Раздел V. Перегородки.</b>			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД
<b>Раздел VI. Технический этаж</b>			
1.	Двери входа в технический этаж.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Межсекционная дверь и разделительная перегородка.	Нет в наличии	
3.	Канализационные вытяжные трубы.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
4.	Сборные вент. шахты, оголовки ДВК, сборные поддоны.	- сборные ж/бетонные оголовки ДВК не оборудованы предохранительными решетками 30x30 мм сверху;	В рамках текущего ремонта и модернизации МКД необходимо: - оборудовать 2 сборные вент. шахты предохранительными решетками 30x30 мм .
5.	Общее состояние вентиляции в тех. этаже.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Розлив Ц.О.	Розлив ЦО диаметром 25 мм выполнены из металлопластиковых труб стальных шаровых запорных кранов и стальных расширительных бачков находятся в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
7.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС диаметром 25 мм выполнены из металлопластиковых труб стальных шаровых запорных кранов и стальных расширительных бачков находятся в удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
8.	Сопряжение ливнеприемных	Герметичность ливневой канализации в местах	Места присоединения ливнеприемных воронок к

	воронок с кровлей и мест прохода через перекрытие.	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.	мягкой кровли и места прохода через перекрытия необходимо правильно загерметизировать.
<b>Раздел VII. Крыша – кровля.</b>			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	Двери выхода на кровлю изготовлены из металла в 2014 г. и оборудованы запорными устройствами. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	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.
4.	Кровля на козырьках подъездных тамбуров.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
<b>Раздел VIII. Стояки инженерных систем.</b>			
1.	Стояки ХВС.	Металлические стояки ХВС по программе капитального ремонта были заменены на трубы из металлопластика, диаметром 32 мм Запорная арматура состоит из стальных шаровых кранов. Наблюдаются многочисленные подтекания в местах соединения труб. Состояние неудовлетворительное.	По программе текущего ремонта требуется замена металлопластиковых труб на полипропиленовые.
2.	Стояки Ц.О.	Металлические стояки Ц.О. по программе капитального ремонта были заменены на трубы из металлопластика, диаметром 25 мм Запорная арматура состоит из стальных шаровых кранов. Наблюдаются многочисленные подтекания в местах соединения труб. Состояние неудовлетворительное.	По программе текущего ремонта требуется замена металлопластиковых труб на металлические.
3.	Стояки ГВС.	Металлические стояки ХВС по программе капитального ремонта были заменены на трубы из металлопластика,	По программе текущего ремонта требуется замена металлопластиковых труб на металлические оцинкованные.

		диаметром 32 мм Запорная арматура состоит из стальных шаровых кранов. Наблюдаются многочисленные подтекания в местах соединения труб. Состояние неудовлетворительное.	
4.	Электропроводка, поэтажные электросчетчики, автоматы, переключатели.	На автоматах защиты наблюдаются вздутия, залипания и оплавления контактов, растрескивания пластмассовых корпусов. Переключатели морально устарели. Электропроводка в удовлетворительном состоянии.	По плану текущего ремонта ремонта требуется замена автоматов защиты.
5.	Электроосвещение подъездов.	В августе 2014 г. произведена замена светильников на энергосберегающие светодиодные.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	В августе 2014 г. произведена замена светильников на энергосберегающие светодиодные.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
<b>Раздел IX. Мусоропроводы.</b>			
1.	Стволы мусоропроводов.	Нет в наличии.	
2.	Клапаны мусороприемные.	Нет в наличии.	
3.	Мусорокамеры.	Нет в наличии.	
4.	Дефлекторы.	Нет в наличии.	
<b>Раздел X. Теплоизоляция.</b>			
1.	Состояние теплоизоляции на розливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Отсутствует	Требуется установка теплоизоляции на инженерных сетях розливах на поролоновую в объеме общей длины трубопроводов розливах по программе текущего ремонта и модернизации МКД.
<b>Раздел XI. Наружные инженерные сети.</b>			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Водоотводный лоток по приему и отводу ливнестоков из внутренних ливнесточных выпусков, пропущенных через стену цоколя.	Отсутствует	По программе текущего ремонта и модернизации МКД необходимо: - установить лотки водоотведения промышленного производства с предусмотренными местами сопряжений, обеспечивающих плотность, надежность, прочность соединения и долговечность эксплуатации, а

			также бесперебойное водоотведение.
<b>Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.</b>			
1.	Подъездные дороги.	В неудовлетворительном состоянии.	Требуется капитальный ремонт подъездной дороги с устройством щебеночного основания на восстановлением бордюров $e = 180$ м/п по программе капитального ремонта придомовой территории МКД.
2.	Отмостки.	Наблюдаются частичные провалы. Состояние удовлетворительное.	Необходимо частичное восстановление отмостки, монтаж бортового борт камня с устройством должного утрамбованного основания по программе текущего ремонта придомовой территории.
3.	Газоны.	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 $e = 100$ м/п; - засыпка газона черноземом на $S = 450$ м <sup>2</sup> ; - посев газонной травы на $S = 450$ м <sup>2</sup> ; - ограждение газонов декоративной оградой $e = 100$ м/п.
5.	Детская площадка. Малые формы.	На территории детской площадки размещены изготовленные силами жильцов дома малые формы, не удовлетворяющие требованиям безопасности детей, уголков и досок.	В рамках благоустройства придомовой территории, детской площадки с малыми формами по программе капитального ремонта необходимо перенести круговые детские качели в юго-западный угол двора. Заменить существующие малые формы на 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. А также установить песочницу = 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 обеспечивают:



- 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 осеннего осмотра состояния имущества МКД предложено:

- включить в план (программу) работ 2016 г. комплексный капитальный ремонт и модернизацию МКД на основании неудовлетворительного состояния 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

Абрамова В.Д.