

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от «4» 03 2016 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
 Директор ООО «УК ЦЭТ»
 /Галактионова З.В./
 «04» 03 2016 г.

дом № 26, улица Пушкарёва, г. Ульяновск

Проектное решение: 90 квартирный жилой дом, материалы стен -кирпич, количество подъездов - 6, имеется техническое подполье, общая абонируемая площадь - 4215 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 Климанова И.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 обслуживания в рамках договора содержания МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
3.	Продухи.	Продухи не оборудованы жалюзийными решётками решетками.	Требуется установка жалюзийных решёток.
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери в элеваторные узлы отсутствуют.	Требуется установка 3-х противопожарных дверей, с запорными устройствами размером 0,8х1,2 и произвести устройство тамбура.
5.	Входы в подвал.	Выполнены в виде самодельных дверей размером 0,9х1.5 в количестве 2-х штук ..	Необходимо: - Установить новые металлические противопожарные двери с запорами размером 0,9х1,6 м = 2 шт.
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, сыром, слабо освещаемом помещении тех. подполья. В	Необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него

		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.	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.	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 89мм, с отводящим от ввода Ц.О. трубопроводом диаметром 50 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.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД
9.	Элеваторы	Элеваторы выполнены из трубопроводов диаметром 50 мм с расположенными на них задвижками диаметром 50, 80 мм., приборами КИП не оснащены. На сварных соединениях труб с фланцами, местах соединения, расположения приборов КИП наблюдается глубокая коррозия, стальные затворы изношены в результате превышения нормативного срока службы. Элеваторы не оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние	Необходима полная замена элеваторов на новые, современные, оборудованные системой сброса воды в канализацию, необходимыми приборами учета, контроля, регулирования, оснащенных поворотными задвижками.

		неудовлетворительное.	
10.	Внутренний водосток в тех. подполье.	В удовлетворительном состоянии	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 состоит из труб, соединённых сваркой. диаметром 50 мм; а так же стальных шаровых кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются следы коррозии, запорная арматура функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом удовлетворительное.	Необходима частичная замена розлива Ц.О.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из металлических, шовных труб, диаметром 50 мм, с размещением на трубах запорной арматурой, необходимые спускные краны отсутствуют. Запорные краны прикепели 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 неудовлетворительное.	Необходима частичная замена розлива ГВС с установкой запорной арматуры
14.	Розлив ХВС.	Розлив ХВС выполнен из металлических шовных труб ф 89 мм, длиной розлива С установкой на стояках запорной арматуры. Запорная арматура прикепела, не функционирует. На розливы видны следы глубокой коррозии, утечки, свищи. Трубы конденсируют. Необходимые спускные краны на стояках отсутствуют. Отсутствует необходимое жесткое крепление розлива и стояков. В целом состояние розлива не удовлетворительное.	Необходима замена розлива ХВС с установкой запорной арматуры.
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение технического подполья 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	Необходимо заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием площадью = 1500 м ² , а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети e = 120 м/п.

		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.	
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.	Кирпичные стены в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Межпанельные швы.	Нет в наличии	
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.	Необходимо восстановление цементной штукатурки .
4.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
5.	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 основания, отсутствия следов окрашивания на окнах , наличия множества раковин на поверхности стен, наличия неровностей, потеков,	В соответствии с п. 3.2.1 Правил № 170 от 27.09.2003 г необходимо выполнить отделочные работы 6 подъездов, тамбуров, с полной подготовкой, с предварительной расчисткой поверхностей, включая: - клеевую побелку; - улучшенную окраску стен за 2 раза; - улучшенную масляную окраску окон 2 раза; - улучшенную окраску металлических изделий, труб, ограждений, конвекторов.

		просвечивания нижних слоев окраски и наличия окраски по неподготовленным поверхностям. А состояние протекающих кровель над лестничной клеткой, не позволяет производить своевременного текущего ремонта подъездов.	
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 МКД.
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.	Состояние отдельных деревянных оконных блоков в подъездах в., размером 0,9х0,6 м/п неудовлетворительное, по причине деформации, не отвечающих требованиям энергоэффективности.	-необходима полная замена существующих окон на пластиковые окна со стеклопакетами.
5.	Двери тамбурных отсеков.	В тамбурных отсеках двери в целом не удовлетворяют требованиям из-за отсутствия запорных устройств. Двери не закрываются, деформированны, не отвечают требованиям энергоэффективности. Двери тамбурных отсеков в не удовлетворительном состоянии	Необходима установка двухпольной остекленной пластиковой двери с доводчиком в шести подъездах.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске 6 лестничных маршей с 1 этажей отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать 6 лестничных маршей первых этажей спусками для детских колясок, инвалидов.
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Два шкафа ВРУ находятся в тех подполье. Шкафы ВРУ металлические, видны следы коррозии, двери плотно не закрываются. Группы электрических стояков соединены на болты, видны следы нагрева, окисления. Автоматы в рабочем состоянии. 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 текущего 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.	Нет в наличии.	
Раздел VII. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания будок, вент. шахт 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 наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Стояки ХВС закоксованы, недостаточный напор на 5-х этажах. Запорная чугунная арматура ветхая, «прикипела», не функционирует.	Необходима: - замена труб диаметром 32 мм на полипропиленовые; - замена запорной арматуры.
2.	Стояки Ц.О.	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия. Чугунная	Необходима: - замена труб стояков Ц.О. - установка запорной арматуры диаметром 25 мм на подводках к нагревательным элементам

		запорная арматура, установленная на местах присоединения «прикипела» и не функционирует. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементам	
3.	Стояки ГВС.	На стояках ГВС, состоящих из металлических шовных труб диаметром 32 мм, присоединенных к розливам, внутренним разводкам наблюдаются по местам резьбовых соединений, сварочных швов, а также на самих трубах множество свищей, глубокая коррозия	Необходима замена труб ГВС диаметром 32 мм необходима установка запорной арматуры
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 светодиодными светильниками. Состояние электроосвещения подъездов удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Входы в подъезды оборудованы светодиодными светильниками. Состояние электроосвещения входов в подъезды удовлетворительное.	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 теплоизоляции на розливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Целостность матов из минеральной 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.	Требуется полная замена 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 выпусков от внутренней сети канализации подъездов неудовлетворительное.	Требуется замена 3-х выпусков системы канализации дома.
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 общей длиной 120 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.	В неудовлетворительном состоянии	Требуется ремонт подъездной дороги с устройством щебеночного основания на S = 500.
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.	На территории детской площадки размещены изготовленные силами жильцов дома малые формы, не удовлетворяющие требованиям безопасности детей.	В рамках благоустройства придомовой территории, детской площадки с малыми формами по программе капитального ремонта необходимо: - 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. .

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



Климанова И.А.

