

Акт  
 общего весеннего осмотра многоквартирного  
 жилого дома (МКД)  
 от «20» 03 2016 г.



дом № 124, улица Радищева, г. Ульяновск

**Проектное решение:** 80 квартирный жилой дом, типовой, материалы стен: крупнопанельные, ж/бетонные изделия индустриально-заводского исполнения, количество подъездов = 2, количество лифтов = 2, имеется техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир = 4872,97 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:** гл.инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ» В.М. Парушев, начальник участка ООО «ЦЭТ-РЕМОНТ» Р.Р. Камалов, представитель ООО «УК ЦЭТ» А.И. Зеркалов, представитель собственников МКД Председатель Совета МКД Еремеева Р.К.

**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.	<b>Фундамент.</b>	Ростверк, состоящий из сборно-монолитных железобетонных оголовков по ж/бетонному свайному полю в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	<b>Стены цоколя, перегородки.</b>	Стены, перегородки из сборных ж/бетонных панелей в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	<b>Продухи.</b>	Продухи в количестве = 8 шт. оборудованы решетками.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД. На зиму сделать деревянные двери-створки.
4.	<b>Двери элеваторных узлов.</b>	Дверь входа в элеваторные узлы отсутствуют.	
5.	<b>Входы в подвал.</b>	Дверь на входе в подвал металлическая в наличии, закрыта на замок.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	<b>Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.</b>	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 89 мм из металла с расположением чугунной задвижки диаметром 89 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД. Требуется установка манометров на вводе ХВС.

7.	<b>Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент. Ввод ГВС в плохом состоянии.</b>	Двухтрубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 80 мм, с отводящим от ввода Ц.О. трубопроводом диаметром 40 мм для ГВС с отсекающей задвижкой диаметром 40 мм = 2 шт. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены полуоборотные задвижки диаметром 80 мм, 2 грязевика, 2 манометра с кранами диаметром 15 мм. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
8.	<b>Элеваторы.</b>	Элеваторы выполнены из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них задвижками диаметром 80 мм = 8 шт. Приборами КИП не оборудован. Элеваторы не оборудованы системой сброса воды в канализацию. Присутствуют манометры.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД. Установить измерительные приборы.
9.	<b>Внутренний водосток в тех. подполье.</b>	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.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо переключение выпуска внутреннего водостока в канализацию с устройством запорных устройств диаметром 80 мм в соответствии с п. 4.6.4.4. Правил Госстроя № 170.
10.	<b>Канализация хоз.-фекальная.</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 полипропиленовых труб. Состояние розлива ЦО удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
12.	<b>Розлив ГВС.</b>	Розлив ГВС выполнен из полипропиленовых труб. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
13.	<b>Розлив ХВС.</b>	Розлив ХВС выполнен из полипропиленовых труб. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое тех.обслуживание в рамках договора управления МКД.

14.	<b>Электропроводка, светильники.</b>	Освещение тех. подвала выполнено напряжением 220 В, открытой проводкой с разветвлением к помещениям через разветвительные коробки, замененные светильники на обычные патроны. Состояние электропроводки, распаячных коробок, светильников в целом удовлетворяют требованиям п. 5.6.12 правил № 170 Госстроя РФ,	В рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД необходимо проведение замены электропроводки с установкой светильников влагозащитного исполнения, распаячных коробок и выключателей во влагозащитном исполнении, а также перехода с напряжения 220 В на 12-36 В с установкой понижающих трансформаторов.
15.	<b>Полы.</b>	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.,	Необходимо в рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием, а также обустроить бетонные приямки для сбора воды. Требуется очистка тех.подвала от постороннего мусора.
<b>Раздел II. Стены</b>			
1.	<b>Панельные ж/бетонные изделия стен.</b>	Стеновые ж/бетонные изделия в целом в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД. Требуется частичный ремонт стеновых панелей в кв. 41.
2.	<b>Межпанельные швы.</b>	Горизонтальные и вертикальные швы между панелями покрыты частично мастикой для обеспечения водозащиты, теплозащиты. Регламентированное раскрытие стыков швов, предусмотренное п. 4.2.1.7 норм № 170 Госстроя РФ, превышает допустимые в 2-3 раза; Наблюдаются существенные, массовые отслоения цементной штукатурки швов снаружи; Состояние межпанельных швов неудовлетворительное.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима комплексная защита МКД от увлажнения атмосферными осадками в виде герметизации стыков, организации водоотводов с лоджий, 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 по низу проемов окон подъездов, 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.
3.	<b>Штукатурка внутренняя.</b>	Состояние удовлетворительное. Произведен в 2015 г. текущий ремонт лестничных клеток.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
4.	<b>Навесы, крыльцо, входы в подъезды.</b>	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.

5.	<b>Парапеты.</b>	<p>Покрытие парапетов выполнено листовым черным железом внахлест, без фальцевых соединений, с креплением листов к парапетам путем прибивки к месту крепления дюбелями сквозь металл.</p> <p>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.</p>	<p>По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо заменить существующее покрытие парапетов на оцинкованное, с двойным лежащим фальцем, с должным креплением к основанию совместно, исключая отверстие в стене в объеме <math>S = 520 \text{ м}^2</math> по программе капитального ремонта и модернизации МКД.</p>
6.	<b>Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.</b>	<p>Состояние удовлетворительное.</p> <p>Произведен текущий ремонт подъездов дома в 2015г.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
<b>Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ</b>			
1.	<b>Ж/бетонные марши, площадки, полы.</b>	<p>Состояние удовлетворительное.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
2.	<b>Отделка л/клеток.</b>	<p>Состояние удовлетворительное.</p> <p>Произведен текущий ремонт подъездов дома в 2015г.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
3.	<b>Окна на лестничных клетках, тамбурах.</b>	<p>Состояние удовлетворительное.</p>	<p>По решению на общем собрании жильцов требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
4.	<b>Двери тамбурных отсеков.</b>	<p>В тамбурных отсеках 1,2 подъездов в наличии дверной блок размером 1,3 x 2,3 м. Двери в тамбурных отсеках не соответствуют требованиям пожарной безопасности и не отвечающих требованиям энергоэффективности</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
5.	<b>Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.</b>	<p>На спуске лестничных маршей с 1 этажей 1,2 подъездов отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.</p>	<p>По программе капитального ремонта и модернизации МКД: необходима установка 2-х съездов для инвалидов и дет.колясок.</p>
6.	<b>Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.</b>	<p>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.</p>	<p>Необходима окраска стен, ВРУ, потолков, перегородок, дверей <math>S = 2 \text{ м}^2</math>, дверь размером 1x2 м в пожаробезопасном исполнении с запирающим устройством по программе капитального ремонта и модернизации МКД,</p>
<b>Раздел IV. Перекрытия.</b>			
1.	<b>Ж/бетонные перекрытия.</b>	<p>Состояние удовлетворительное.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>

<b>Раздел V. Перегородки.</b>			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Гипсобетонные перегородки.	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
<b>Раздел VI. Технический этаж</b>			
1.	Двери входа в технический этаж.	На 2 входах в секции чердака установлены металлические двери.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Сборные вент. шахты, оголовки ДВК.	ДВК не оборудованы предохранительными решетками 30x30 мм. Состояние вент. шахт, оголовков не удовлетворяет нормам п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходимо оборудовать сборные вент. шахты зонтами. Выполнить ремонт оголовков ДВК с установкой предохранительных решеток.
3.	Розлив Ц.О.	Трубопроводы диаметром 25 мм выполнены из шовных труб черного металла с расположением на них и стальных расширительных бачков находятся в неудовлетворительном состоянии.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима смена металлических труб диаметром 25 мм на металлические, с заменой 100 % запорной арматуры, кранов «маевского» и расширительных бачков.
4.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из полипропиленовых труб и состоит из труб диаметром 32 = 120 м/п, с размещением на трубах запорной арматуры.. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
6.	Сопряжение ливнеприемных воронок с кровлей и мест прохода через перекрытие.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
<b>Раздел VII. Крыша – кровля.</b>			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	Состояние удовлетворительное. Произведен капитальный ремонт крыши в 2015г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
3.	Кровли на верхах лоджий 10 этажа.	Состояние не удовлетворительное.	Требуется частичный текущий ремонт.
4.	Кровля на козырьках подъездных тамбуров.	Состояние удовлетворительное. Сделали текущий ремонт в 2015г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
<b>Раздел VIII. Стояки инженерных систем.</b>			
1.	Стояки ХВС.	Состояние удовлетворительное. Выполнена замена стояков ХВС по текущему ремонту в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,

2.	<b>Стояки Ц.О.</b>	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм е = 2350м/п к нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия. Чугунная запорная арматура диаметром 25 мм в количестве = 180шт., установленная на местах присоединения к розливам «прикипела» и не функционирует. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементах отсутствует. Отсутствует запорная арматура для сброса воды на местах соединений стояков к розливу. Спускными кранами стояки ЦО не оборудованы.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходим капитальный ремонт стояков ЦО с заменой обогревательных элементов.
3.	<b>Стояки ГВС.</b>	Состояние удовлетворительное. Выполнена замена стояков ГВС по текущему ремонту в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД
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 капитальный ремонт поэтажных электрощитков с заменой: - шлейфов электропроводки в полном объеме; - защитных автоматов; - переключателей в полном объеме.
5.	<b>Электроосвещение подъездов.</b>	Подъезды оборудованы поэтажным светодиодными светильниками	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
6.	<b>Светильники наружного освещения над входами в подъезды.</b>	Светильники наружного освещения над входами в подъезд в наличии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД,
<b>Раздел IX. Теплоизоляция.</b>			
1.	<b>Состояние теплоизоляции на розливах инженерных</b>	Теплоизоляция трубопроводов в целом удовлетворительная.	Требуется частичное восстановление теплоизоляции в подвале и на техэтаже.

	сетей в тех. подполье, тех. этаже.		
<b>Раздел X. Наружные инженерные сети.</b>			
1.	Выпуски системы канализации до общей канализационной сети.	Состояние выпусков внутренней сети канализации удовлетворительное, функционирует без перебоев.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Водоотводный лоток по приему и отводу ливнестоков из внутренних ливнесточных выпусков, пропущенных через стену цоколя.	Водоотводный лоток отсутствует.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо: - установить лотки водоотведения, расположенные на газоне общей длиной 230м/п на лотки промышленного производства с предусмотренными местами сопряжений, обеспечивающих плотность, надежность, прочность соединения и долговечность эксплуатации, а также бесперебойное водоотведение.
<b>Раздел XI. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.</b>			
1.	Подъездные дороги.	В удовлетворительном состоянии.	Произведены работы по ремонту дорог внутри двора по линии депутатов в 2015 г.
2.	Отмостки.	Бетонное покрытие отмосток с 3-х сторон дома провалилось до 50-60 см под цокольные стены. Состояние не удовлетворительное.	По программе капитального ремонта фасада дома необходимо восстановление бетонного покрытия.
3.	Бельевая площадка.	Отсутствует.	По программе капитального ремонта придомовой территории требуется оборудование бельевой площадки.
4.	Газоны.	На большей площади газонов отсутствуют культивированные посевы газонных трав и какие-либо кустарники, а также какие-либо ограждения и деревья.	По программе капитального ремонта придомовой территории необходима- посадка кустарниковой полосы, засыпка газона черноземом, посев газонной травы, установка ограждения газонов декоративной оградой.
5.	Детская площадка. Малые формы.	Отсутствует.	В рамках благоустройства придомовой территории необходима установка детской площадки с малыми формами.

**Выводы и предложения:** по результатам общего весеннего 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-влажного 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 результатам и выводам акта нуждается в комплексном капитальном ремонте и модернизации.

В соответствии с выводами комиссии по результатам общего весеннего осмотра состояния имущества МКД предложено:

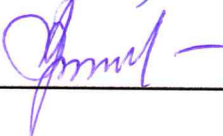
- включить в план (программу) работ 2016 г. комплексный капитальный ремонт и модернизацию МКД по результатам неудовлетворительных состояний общего имущества МКД и дефектов, отраженных в акте;


- 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:

Гл. инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»  В.М. Парушев

Начальник участка ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»  Р.Р. Камалов

Представитель ООО «УК ЦЭТ»  А.И. Зеркалов

Председатель Совета МКД  Р.К. Еремеева