

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

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

дом № 83, ул. Нариманова, г. Ульяновск

Проектное решение: 144 квартирный жилой дом, материалы стен: кирпич индустриально-заводского исполнения, количество подъездов = 1, количество лифтов = 1, количество мусоропроводов = 1, имеются техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир = 4942,98 м², 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 ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ» Рожков А.Г., представитель ООО «УК ЦЭТ» Зеркалов А.И., представитель собственников МКД _____

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 МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из сборных ж/бетонных изделий в хорошем состоянии.	- требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора МКД.
3.	Продухи.	Продухи оборудованы жалюзийными решетками.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора МКД.
4.	Двери элеваторных узлов.	Дверь входа в элеваторный узлы отсутствует	Необходима установка 1-ой двери на входы в элеваторный узел размером 0,85x1,2м.
5.	Входы в подвал.	Вход № 1 в подвал оборудован металлической дверью и запирается на навесной замок. Вход № 2 оборудован деревянной дверью.	Вход № 2 оборудовать металлической дверью.
6.	Помещение водомерного узла.	Прибор учета ХВС имеется.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора МКД.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент.	Ввод ХВС – полипропиленовый трубопровод диаметром 50 с чугунной задвижки диаметром 50	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора МКД.
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через	Четырёхтрубная система ввода. ГВС выполнена трубопроводом	Необходимо выполнить замену узла ввода Ц.О. и ГВС, указанных в

	фундамент.	диаметром 80 мм с отсекающей задвижкой диаметром 80мм.и трубопроводом диаметром 50мм с отсекающей задвижкой диаметром 50мм. Ц.О. узлом учета не оснащено.	разделе 3, в соответствии с п. 5.1, п. 5.3 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г.
9.	Элеватор № 1	Элеватор № 1 выполнен из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них задвижками диаметром 80 мм = 4 шт., приборами КИП. Элеваторы оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние удовлетворительное.	Необходимо оборудовать элеватор № 1 необходимыми приборами учета, контроля, регулирования. Манометры -8шт. Термометры-8шт
10.	Внутренний водосток в тех. подполье.	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.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	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 в т.ч. диаметром 32 мм = 210 м/п; диаметром 50 мм = 80 м/п; диаметром 76 мм = 110 м/п, а так же чугунных запорных кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются массовые следы коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом неудовлетворительное.	Необходима полная замена розлива Ц.О. в объемах, указанных в графе 3, с установкой запорной арматуры
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из черных, шовных не окрашенных труби состоит из труб диаметром 50 мм = 50 м/п, диаметром 32 = 110 м/п, с размещением на трубах чугунной запорной арматурой. На трубопроводах, резьбах, сварочных стыках наблюдаются следы глубокой коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Трубы не окрашены. Состояние розлива ГВС в целом неудовлетворительное.	Необходима полная замена розлива ГВС на полипропиленовый в объемах, указанных в графе 3 с установкой необходимого количества запорной арматуры по программе капитального ремонта и модернизации МКД
14.	Розлив ХВС.	Розлив ХВС выполнен из шовных труб черного металла и состоит из трубопроводов, соединенных сваркой диаметром 50 мм = 50 м/п, диаметром 32 мм = 25 м/п с размещением на трубах чугунной запорной арматуры. На трубопроводах, сварных швах, резьбах наблюдаются следы	Необходима полная замена розлива ХВС на новый – полипропиленовый в объемах указанных в графе 3 с установкой необходимого количества запорной арматуры по программе капитального ремонта и модернизации МКД.

		глубокой коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Трубы не окрашены. Состояние розлива ХВС в	
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 Вт открытой проводкой, с подвешенными светильниками	Требуется установить светильники в кол-ве 15 шт.
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. прямкам.	Необходимо в заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием площадью = 500 м ² , а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети e = 90 м/п.
Раздел II. Стены			
1.	Стены	Стены в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора МКД.
2.	Штукатурка внутренняя.	В местах стыков, дверных, оконных откосах, лестничных маршей, оборудования, ограждений, цементная штукатурка отслаивается, либо отсутствует, либо в процессе отслоения, определяемого на стук, общей площадью = 900 м ² .	Необходимо восстановление цементной штукатурки в рамках текущего ремонта МКД на S = 900 м ² .
3.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора МКД.
4.	Парапеты.	В ходе программы капитального ремонта был выполнен ремонт кровли в 2010г.	Требуется плановое техническое обслуживание.
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, отделок дверей лифтов, поверхностей торцов и примыканий лестничных маршей с площадками, не удовлетворяют требованиям качества отделки и санитарной очистки, ввиду отслаивания окрасочной пленки от основания, наличия множества раковин на поверхности стен, наличия неровностей, потеков, просвечивания нижних слоев окраски.	В соответствии с п. 3.2.1 Правил № 170 от 27.09.2003 г. необходимо выполнить отделочные работы подъездов, тамбуров, с полной подготовкой, с предварительной расчисткой поверхностей до 70 %, включая: - клеевую побелку = 850 м ² ; - улучшенную окраску стен за 2 раза = 1050 м ² ; - улучшенную масляную окраску окон 2 раза = 128 м ² ; - улучшенную окраску металлических изделий, труб, ограждений, конвекторов и т.д. = 170 м ² .

Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ			
1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	Состояние неудовлетворительное.	Необходимо произвести стяжку полов в подъезде
2.	Отделка л/клеток.	Состояние неудовлетворительное.	См. п. 6 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений отсутствуют поручни ПхВ = 50 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 50 м/п.
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние отдельных деревянных оконных блоков в подъездах в количестве = 18 шт., размером 0,9х0,6 м/п и шт., размером 0,6х1,4 м/п неудовлетворительное, по причине деформации, не отвечающих требованиям энергоэффективности.	Необходима замена существующих окон на пластиковые окна со стеклопакетами.
5.	Двери тамбурных отсеков.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание по договору содержание МКД,
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске с лестничных маршей 1 этажа подъезда съезды для инвалидов и детских колясок отсутствуют.	Не требуется
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	В рамках текущего ремонта была произведена работа по замене двери на отсеке ВРУ в 2012г., также по плану текущего ремонта произвели замену ВРУ в 2013г.	Требуется плановое техническое обслуживание по договору содержание МКД,
Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	-
Раздел V. Перегородки.			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	-
Раздел VI. Технический этаж			
1.	Двери входа в технический этаж.	На вход в секцию чердака установлены деревянные двери, обшитые железом, размером 1,0х1,3 м. Установочные коробки и торцы полотен не обшиты железом, под обшивкой полотна нет асбестовой подложки. По периметру дверей нет прокладок, предотвращающих подсос воздуха. Двери не оборудованы средствами контроля, открывания и закрывания. Состояние входов не отвечает требованиям п. 4.6.3.2, п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	Необходимо заменить двери входа на тех. этаже на герметичные, металлические, с оборудованием средствами контроля открывания и закрывания, т.е. сигнализацией.
2.	Межсекционная дверь и разделительная перегородка.	В межсекционной перегородке отсутствует предусмотренная типовым проектом дверь, оборудованная запором – защелкой с необходимой герметизацией. Также в межсекционной перегородке не заделаны цементом места прохода коммуникаций и стыков, сопряжений ж/бетонных стен с перекрытием и меж собой.	- необходима установка металлической герметизированной двери с замком – защелкой; - необходима герметизация стыков, сопряжений межсекционной перегородки с ж/бетонными стенами, перекрытиями, с герметизацией мест прохода коммуникаций, отверстий.

		Состояние дверей, перегородки не отвечают требованиям п. 4.6.3.2, п. 5.7.4 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 снизу и не имеют защитных зонтов > 1,5 м в диаметре сверху; - сборные ж/бетонные оголовки ДВК не оборудованы предохранительными решетками 30х30 мм сверху; - металлические поддоны размером 2х2 м не обработаны антикоррозийной защитой; - состояние вент. шахт = 2 шт. диаметром 1,5 м, оголовков ДВК = 12 шт	Необходимо: - оборудовать 2 сборные вент. шахты предохранительными решетками 70х30 мм и зонтами диаметром = 2 м; - на оголовки ДВК установить 12 штук предохранительных решеток;
4.	Розлив Ц.О.	Трубопроводы диаметром 25 мм выполнены из шовных труб черного металла с расположением на них чугунных запорных кранов в неудовлетворительном состоянии по причине глубокой коррозии, наличия свищей на трубах, краны «прикипели», не функционируют.	Необходима смена металлических труб диаметром 25 мм на полипропиленовые, с заменой 100 % запорной арматуры.
5.	Сопряжение ливневых воронок с кровлей и мест прохода через перекрытие.	Герметичность ливневой канализации в местах сопряжений ливневых воронок с мягкой кровлей из рубероида и местах прохода воронок через перекрытие тех. этажа не нарушены	Места присоединения ливнеприемных воронок к мягкой кровли и места прохода через перекрытия необходимо планомерно загерметизировать
Раздел VII. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	В результате программы капитального ремонта был произведен капитальный ремонт кровли в 2010 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	На двери будок выхода на кровлю не обшиты оцинкованной сталью не утеплены отсутствуют запоры. Состояние удовлетворительное.	Необходимо устройство кровли из наплавляемого материала на будках S = 9 м ² , установка 2-х дверей с запорами, утепленных, обшитых с 2-х сторон S= 1,6 м ² оцинкованной сталью, с запорами.
3.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов на крыше по периметрам не оборудованы фартуками надежного исполнения из оцинкованной стали.	Необходима установка фартуков, обделок по месту, одновременно с ремонтом кровли.
Раздел VIII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	На стояках ХВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла общей длиной e = 360 м/п диаметром 32 мм наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Запорная чугунная арматура в количестве = 240 шт. ветхая, «прикипела», не функционирует.	: - необходима замена труб диаметром 32 мм на полипропиленовые общей длиной = 360 м/п; - необходима замена запорной арматуры диаметром 32 мм = 240 шт.

2.	Стояки Ц.О.	<p>На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм е = 960м/п к нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия. Чугунная запорная арматура диаметром 25 мм в количестве = 72 шт., установленная на местах присоединения к розливам «прикипела» и не функционирует. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементам отсутствует в количестве = 300 шт. диаметром 25 мм; также отсутствует запорная арматура для сброса воды на местах соединений стояков к розливу в количестве = 30 шт., диаметром 20 мм.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - необходима замена труб диаметром 25 мм на полипропиленовые общей длиной 960 м/п; - необходима замена запорной арматуры диаметром 20мм. в количестве 56 шт. , диаметром 15мм. в количестве 28 шт.
3.	Стояки ГВС.	<p>На стояках ГВС, состоящих из металлических шовных труб диаметром 32 мм общей длиной 480 м/п, присоединенных к розливам, внутренним разводкам наблюдаются по местам резьбовых соединений, сварочных швов, а также на самих трубах множество свищей, закипаний, глубокая коррозия. Чугунная запорная арматура диаметром 32 мм в количестве = 132 шт. «прикипела», ходовая часть не функционирует.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - необходима замена труб ГВС диаметром 32 мм общей длиной 480 м/п на полипропиленовые длиной 480 м/п; - необходима замена чугунной арматуры диаметром 32 мм на полипропиленовые в количестве = 132 шт.
4.	Электропроводка, поэтажные электросчетчики, автоматы, переключатели.	<p>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. Однофазные механические электросчетчики 1993 г. выпуска, класса точности 2,5 с 1999 г. энергосберегающими организациями ввиду законной регламентации класса точности не ниже 2,0 выведены из эксплуатации. Их показания не принимаются, а счетчики поверке не подлежат.</p>	<p>необходим выборочный ремонт поэтажных электросчетчиков с заменой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - шлейфов электропроводки в полном объеме; - заменой защитных автоматов в количестве = 160 шт.; - заменой электросчетчиков на электронные, двухтарифные класса точности выше 2, 5 в количестве 79 шт.; - замену переключателей в полном объеме; - устройство мест установки вышеназванного оборудования.
5.	Электроосвещение подъездов.	<p>Подъезды не оборудованы поэтажным светильниками.</p>	<p>Требуется установка светодиодных энергосберегающих поэтажных светильников в кол-ве 34 шт.</p>

6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Светильник наружного освещения над входом отсутствует.	Требуется установка светодиодного светильника.
Раздел IX. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Состояние удовлетворительное.	-
2.	Клапаны мусороприемные.	Состояние удовлетворительное.	-
3.	Мусорокамеры.	В рамках текущего ремонта были установлены двери в мусорокамеры в кол-ве 1-ой шт. в 2012г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Дефлекторы.	Оголовки стволов мусоропроводов не оснащались и не оснащены дефлекторами.	Необходима установка 1-го дефлектора на ствол мусоропровода.
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.	Требуется полная замена на инженерных сетях розливов на поролоновую в объеме общей длины трубопроводов розливов $e = 800$ м/п.
Раздел XI. Наружные инженерные сети.			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	Состояние выпуска № 1 и 2 от внутренней сети канализации I подъезда – удовлетворительное, функционирует без перебоев.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Водоотводный лоток по приему и отводу ливнестоков из внутренних ливнесточных выпусков, пропущенных через стену цоколя.	Лотки водоотведения отсутствуют.	- Установить лотки водоотведения, расположенные на газоне общей длиной 96 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 удовлетворительном состоянии.	
2.	Отмостки.	Асфальтовое покрытие отмосток с 3-х сторон дома провалилось до 50-60 см под цокольные стены вместе с бортовым бетонным камнем на общей площади отмостки $S = 125$ м ² и длиной борт камня = 80 м/п.	Необходимо восстановление асфальтового покрытия отмосток $S = 125$ м ² , бортового борт камня $e = 80$ м/п с устройством должного утрамбованного основания по программе капитального ремонта придомовой территории.
3.	Газоны.	Газоны на придомовой территории имеются в наличии, отграниченных от асфальтового покрытия двора и проездов борт камнем. Газоны во дворе, в границах забора, а также по краю детской площадки обнесены металлической оградой из труб. Состояние ограждения неудовлетворительное.	- посадка кустарниковой полосы $e = 70$ м/п; - засыпка газона черноземом на $S = 450$ м ² ; - посев газонной травы на $S = 450$ м ² ; - ограждение газонов декоративной оградой $e = 70$ м/п.

	На большей площади газонов отсутствуют культивированные посевы газонных трав и какие-либо кустарники, а также какие-либо ограждения и деревья.	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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;
- 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;

- беспрепятственного водоотведения хоз. – фекальных стоков, атмосферных осадков, конденсатов, паров, газов, пыли, и соответственно состояние МКД не в полной мере 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». Общее имущество МКД по выборке результатов и выводов акта, нуждается в комплексном 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 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»

Зеркалов А.И.

Представитель собственников МКД

Смирнов / Степанов /
А. / Тваренов /