

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от « 16 » 03 2016 г.

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



дом № 91, ул. Нариманова, г. Ульяновск

Проектное решение: 72 квартирный жилой дом, материалы стен: кирпич индустриально-заводского исполнения, количество подъездов = 2, количество лифтов = 2, количество мусоропроводов = 2, имеются техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир = 3878,25м², 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 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 обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из сборных ж/бетонных изделий в хорошем состоянии.	- Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Продухи.	Продухи в количестве 8 шт. оборудованы жалюзийными решетками.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери входов в элеваторные узлы отсутствуют	Необходима установка 2-х дверей на входы в элеваторные узлы размером 0,85х1,2м.
5.	Входы в подвал.	Входы в подвал оборудованы металлической дверью и запираются на навесной замок.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
6.	Помещение водомерного узла.	Водомерный узел установлен в рамках текущего ремонта в 2014 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 100 из ПВХ. Замена в 2014 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.

8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	Четырёхтрубная система ввода. ГВС выполнена трубопроводом диаметром 80 мм с отсекающей задвижкой диаметром 80мм.и трубопроводом диаметром 50мм с отсекающей задвижкой диаметром 50мм. Ц.О. Узлом учета не оснащен.	Необходимо выполнить замену узла ввода Ц.О. и ГВС, указанных в разделе 3, в соответствии с п. 5.1, п. 5.3 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г.
9.	Элеваторы № 1, № 2.	Элеваторы № 1, № 2 выполнены из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них задвижками диаметром 50 мм = 8 шт., приборами КИП. Элеваторы оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние удовлетворительное.	Необходимо оборудовать элеваторы № 1, № 2 , необходимыми приборами учета, контроля, регулирования.
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 в канализационную систему дома.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	В рамках текущего ремонта августе 2013 года была произведена 100% замена чугунных лежаков на трубы ПВХ.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
12.	Розлив Ц.О.	Состояние розлива Ц.О. удовлетворительное. В 2014 году выполнена замена розлива.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из труб ПВХ высокого давления.	Состояние удовлетворительное, требуется плановая ревизия.
14.	Розлив ХВС.	Розлив ХВС выполнен из труб ПВХ диаметром 63мм.состояние удовлетворительное.	Состояние удовлетворительное, требуется плановая ревизия.
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 36 В открытой проводкой, с подвешенными светильниками	Требуется установить светильники в кол-ве 7 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.	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 е = 90 м/п.

		прямым.	
Раздел II. Стены			
1.	Стены	Стены в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Штукатурка внутренняя.	В местах стыков, дверных, оконных откосах, лестничных маршей, оборудования, ограждений, цементная штукатурка в удовлетворительном состоянии. Текущий ремонт в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	Съезды для колясок инвалидов, детских колясок в удовлетворительном состоянии. Выполнен в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Парапеты.	В ходе программы капитального ремонта был выполнен ремонт кровли в 2010г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию 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, отделок дверей лифтов, поверхностей торцов и примыканий лестничных маршей с площадками в удовлетворительном состоянии. Выполнен ремонт в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ			
1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	Состояние неудовлетворительное. 1 подъезд отслоение плитки.	Необходимо произвести стяжку полов в подъездах
2.	Отделка л/клеток.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Ограждения. Перила.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние отдельных деревянных оконных блоков в подъездах в количестве = 36 шт., размером 0,9х0,6 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 в рамках договора по обслуживанию МКД.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с I этажей Iи II подъездов отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать лестничные марши первых этажей I и II подъездов спусками для колясок детей, инвалидов.
7.	Электрощитовая, в т.ч.	Перегородки в электрощитовой и	Необходима устройство стен в

	шкафы ВРУ.	дверь отсутствуют. ВРУ расположена в подъезде.	объеме 12 м2 и двери 1,2х0,9 ограждающие ВРУ.
Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
Раздел V. Перегородки.			
1.	Кирпичные перегородки.	Состояние кирпичных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
Раздел VI. Технический этаж			
1.	Двери входа в технический этаж.	На 2 входа в секции 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. Состояние дверей, перегородки не отвечают требованиям п. 4.6.3.2, п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	- 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.
3.	Сборные вент. шахты, оголовки ДВК, сборные поддоны.	- сборные кирпичные 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 кирпичные оголовки ДВК не оборудованы предохранительными решетками 30х30 мм сверху.	Необходимо: - оборудовать 2 сборные вент. шахты предохранительными решетками 70х30 мм и зонтами диаметром = 2 м; - на оголовки ДВК установить 4 штук предохранительных решеток.
4.	Розлив Ц.О.	Трубопроводы розлива в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
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	Места присоединения ливнеприемных воронок к мягкой кровли и места прохода через перекрытия необходимо плано

		нарушены	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.	Двери выхода на кровлю. Будки выхода на кровлю.	Двери выхода на кровлю в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Кровли на верхах лоджий 9 этажа.	В рамках текущего ремонта кровли по договору по обслуживанию МКД был произведен ремонт кровель лоджий в 2012г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радиотеле 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.
5.	Кровля на козырьках подъездных тамбуров.	Состояние кровля на козырьках подъездных тамбуров удовлетворительное. Выполнен текущий ремонт в 2015 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
Раздел VIII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	Состояние стояков ХВС удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Стояки Ц.О.	Состояние стояков ЦО удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Стояки ГВС.	Состояние стояков ГВС удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Электропроводка, поэтажные электросчиты, 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. На автоматах защиты наблюдаются вздутия, залипания и оплавления контактов, растрескивания пластмассовых корпусов. Переключатели морально устарели.	В рамках капитального ремонта необходим ремонт: - поэтажных электросчитков; - шлейфов электропроводки в полном объеме; - замена защитных автоматов в количестве = 160 шт. ; - замена переключателей в полном объеме.
5.	Электроосвещение подъездов.	Подъезды оборудованы поэтажными светодиодными светильниками.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по

			обслуживанию МКД.
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды установлены.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
Раздел IX. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Клапаны мусороприемные.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Мусорокамеры.	Двери железные с запирающими устройствами. Установлены в 2014 г.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
4.	Дефлекторы.	Оголовки стволов мусоропроводов не оснащались и не оснащены дефлекторами.	Необходима установка 2-х дефлекторов на стволы мусоропроводов.
Раздел X. Теплоизоляция.			
1.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Состояние теплоизоляции удовлетворительное. В 2014 г. выполнена замена теплоизоляции на трубопроводах.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
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. В 2014 г. выполнена замена выпуска канализации первого подъезда.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.			
1.	Подъездные дороги.	Подъездные дороги в целом не 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 $S = 125 \text{ м}^2$ и длиной борт камня = 80 м/п.	Необходимо восстановление асфальтового покрытия отмосток $S = 125 \text{ м}^2$, бортового борт камня $e = 80 \text{ м/п}$ с устройством должного утрамбованного основания по программе капитального ремонта придомовой территории.
3.	Газоны на придомовой территории имеются в наличии, отграниченных от асфальтового покрытия двора и проездов борт камнем.	Требуется посадка кустарниковой полосы $e = 70 \text{ м/п}$. - засыпка газона черноземом на $S = 450 \text{ м}^2$; - посев газонной травы на $S = 450 \text{ м}^2$; - ограждение газонов декоративной оградой $e = 70 \text{ м/п}$.	

4.	Детская площадка. Малые формы.	Существующая детская площадка не огорожена от проезда.	Требуется ограждение детской площадки и установка 2 лавочек.
----	---	--	--

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;
- температурно-влажностного 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 выборке результатов и выводов акта, нуждается в комплексном капитальном ремонте и модернизации.

В соответствии с выводами комиссии по результатам общего 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, как обоснование в техническое задание (с возможным уточнением объемов работ), для изготовления проектно-сметной документации на комплексный ремонт и модернизацию МКД.

Подписи:

Главный инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»

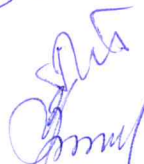
Начальник участка ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»

Представитель ООО «УК ЦЭТ»


Представитель собственников МКД



В.М. Парушев



А.Г. Рожков



А.И. Зеркалов



Тимошина В.Е.

