

Акт  
 общего весеннего осмотра многоквартирного  
 жилого дома (МКД)  
 от «20» 03 2015 г.



дом № 55, улица Полбина, г. Ульяновск

**Проектное решение:** \_\_\_\_\_ квартирный жилой дом, материалы стен: панельный, количество подъездов -4 имеются техническое подполье, общая площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, системами противопожарной автоматики (ППА), дымоудаления (ДУ), пылезащитного удаления (ПЗУ), а также пожарными рукавами, стволами, огнетушителями, пожарными ящиками, стендами не оборудован.

**Комиссия в составе:** Директора ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ» Мушарапова И.И., старшего мастера ООО «ЦЭТ-РЕМОНТ» Щербинина Р.П., представитель ООО «УК ЦЭТ» Кандрашиной О.И. представителей 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
<b>Раздел I. Подвальные помещения</b>			
1.	Фундамент.	Ростверк, состоящий из сборно-монолитных железобетонных оголовков по ж/бетонному свайному полю в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из сборных ж/бетонных изделий в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
3.	Продухи.	Продухи не оборудованы жалюзийными решетками.	Необходимо установить жалюзийные решетки по программе капитального ремонта.
4.	Двери элеваторных узлов.	Нет в наличии.	Необходима установка 2-х дверей, окраской по программе текущего ремонта.
5.	Входы в подвал.	В удовлетворительном состоянии, запираются на замки.	Требуется плановое техническое обслуживание.
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, сыром, слабо освещаемом помещении тех. подполья. В помещении расположено 1 проема без дверей из	Необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него водомерного узла с запорным устройством в рамках программы

		<p>соседних помещений тех. подполья, а также выпуск лежака 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, исключающего непосредственную близость с открытым хоз.-фекальным выпуском канализации, 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>капитального ремонта МКД.</p>
7.	<p><b>Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.</b></p>	<p>Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 150 мм из металла с присоединением полипропиленового розлива. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел оборудован счетчиком не сдан в эксплуатацию. Трубы конденсируют.</p>	<p>Необходимо сдать в эксплуатацию прибор учета.</p>
8.	<p><b>Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.</b></p>	<p>Двухтрубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 80 мм, с отводящим от ввода Ц.О. трубопроводом диаметром 50 мм для ГВС с отсекающей задвижкой диаметром 50 мм = 2 шт. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены 2 шаровых задвижки диаметром 80 мм, кранами диаметром 15 мм. На сварочных швах соединений труб с фланцами, резьбах, грязевиках, местах установки приборов КИП наблюдается коррозия. Ввод Ц.О. не оснащен системой автоматического погодного регулирования температуры теплоносителя. Ввод ГВС оснащен и</p>	<p>По программе капитального ремонта и модернизации здания МКД необходимо выполнить замену узла ввода Ц.О. и ГВС с указанных в разделе 3, в соответствии с п. 5.1, п. 5.3 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г. Произвести утепление ввода ЦО,ГВС в рамках планового текущего ремонта.</p>

		<p>системой автоматического регулирования температуры воды (ТРЖ) не в рабочем состоянии..</p> <p>На системе ввода Ц.О., ГВС не наблюдается полный износ запорной арматуры. Узел ввода Ц.О. и ГВС в целом в удовлетворяет требованиям п. 5.1., 5.3, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. Прибор учета тепловой энергии установлен ВоТГК осенью 2013 г.</p>	
9.	<b>Элеваторы</b>	<p>Элеваторы выполнены из трубопроводов диаметром 50 мм с расположенными на них задвижками диаметром 50 мм , Установлены предохранительные клапаны = 2шт. На сварных соединениях труб с фланцами, местах соединения, расположения приборов КИП наблюдается коррозия. Элеваторы оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние удовлетворительное.</p>	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
10.	<b>Канализация хоз.-фекальная.</b>	<p>Лежаки состоящие из труб чугунные находятся в удовлетворительном состоянии.</p>	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
12.	<b>Розлив Ц.О.</b>	<p>Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных окрашенных труб и состоит из труб, соединённых сваркой в т.ч. так же чугунных запорных кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются следы коррозии, запорная арматура функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом удовлетворительное.</p>	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
13.	<b>Розлив ГВС.</b>	<p>Розлив ГВС выполнен из черных, шовных не окрашенных труби состоит Трубы не окрашены. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.</p>	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора
14.	<b>Розлив ХВС.</b>	<p>Розлив ХВС выполнен из</p>	Требуется плановое

		<p>труб ПВХ состоит из трубопроводов, размещением на трубах запорной арматуры.</p> <p>Состояние розлива ХВС в целом удовлетворительное.</p>	<p>техническое обслуживание в рамках договора.</p>
15.	<b>Электропроводка, светильники.</b>	<p>Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 В, открытой проводкой с разветвлением к помещениям через разветвительные коробки, с подвешенными светильниками защищенного стеклом – плафоном.</p> <p>Состояние электропроводки, распаячных коробок, светильников в целом удовлетворяют требованиям п. 5.6.12 правил № 170 Госстроя РФ,</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.</p>
16.	<b>Полы.</b>	<p>Полы по всей площади тех. подполья выполнены засыпкой грунтом, выровненным ниже оголовков ростверка.</p> <p>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. приемкам.</p>	<p>Необходимо в рамках программы капитального ремонта и модернизации МКД заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием</p>
<b>Раздел II. Стены</b>			
1.	<b>Панельные ж/бетонные изделия стен.</b>	<p>Стеновые ж/бетонные изделия в удовлетворительном состоянии.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание.</p>
2.	<b>Межпанельные(температурные) швы</b>	<p>Межпанельные швы в удовлетворительном состоянии.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.</p>
3.	<b>Штукатурка внутренняя.</b>	<p>Состояния отделки лестничных клеток 1,2,3 подъездов не в удовлетворительном состоянии видны следы отслоения окрасочногорасочного слоя.</p>	<p>Требуется произвести ремонт лестничных клеток 1,2,3 подъездов.</p>

		Состояние отделки лестничной клетки 4 подъезда в удовлетворительном состоянии.	
4.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	- крыльцо подъездов в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
5.	Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.	Состояния отделки лестничных клеток 1,2,3 подъездов не в удовлетворительном состоянии видны следы отслоения окрасочного слоя. Состояние отделки лестничной клетки 4 подъезда в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
<b>Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ</b>			
1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	Отделка л/клеток.	Состояние удовлетворительное	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
3.	Ограждения. Перила.	Состояние удовлетворительное	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние отдельных пластиковых оконных блоков в подъездах удовлетворительное	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
5.	Двери тамбурных отсеков.	Состояние отдельных деревянных дверных блоков в подъездах удовлетворительное	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
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 подъездов спусками для колясок детей, инвалидов, по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
<b>Раздел IV. Перекрытия.</b>			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий	Требуется плановое техническое

		удовлетворительное.	обслуживание.
<b>Раздел V. Перегородки.</b>			
1.	<b>Ж/бетонные перегородки.</b>	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	<b>Гипсобетонные перегородки.</b>	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел VII. Крыша – кровля.</b>			
1.	<b>Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.</b>	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
2.	<b>Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.</b>	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
3.	<b>Кровля на козырьках подъездных тамбуров.</b>	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
<b>Раздел VIII. Стояки инженерных систем.</b>			
1.	<b>Стояки ХВС.</b>	На стояках ХВС, состоящих из труб ПВХ, с установленном на них запорной арматуры в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
2.	<b>Стояки Ц.О.</b>	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами к нагревательным элементам и розливом наблюдаются коррозия. Запорная арматура установленная на местах присоединения к розливам функционирует. В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
3.	<b>Стояки ГВС.</b>	На стояках ГВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла наблюдаются коррозия. Запорная арматура функционирует.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
4.	<b>Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели.</b>	Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели в	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.

		удовлетворительном состоянии.	
5.	Электроосвещение подъездов.	Подъезды оборудованы поэтажным светильниками.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Светильники наружного освещения над входами в подъезд имеются	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
<b>Раздел X. Теплоизоляция.</b>			
1.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
<b>Раздел XI. Наружные инженерные сети.</b>			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	Состояние выпуска от внутренней сети канализации подъездов – не удовлетворительное, не функционирует	Требуется полная замена системы водоотведения
<b>Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.</b>			
1.	Подъездные дороги.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Отмостки.	Отмоски в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора.
3.	Газоны.	Газоны на придомовой территории имеются в наличии граничных от асфальтового покрытия двора и проездов борт камнем. Газоны во дворе, в границах забора, а также по краю детской площадки не обнесены деревянной решетчатой оградой. 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; - посев газонной травы на - ограждение газонов декоративной оградой
4.	Детская площадка. Малые формы.	В наличии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках

**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 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 201\_\_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;
- организовать через взаимодействие с органами местного самоуправления необходимый технический надзор за исполнением этапов, составов, частей комплексного капитального ремонта и модернизацией МКД в установленном порядке;
- предоставить в У.К. документацию на земельный участок на котором расположен МКД с границами основанных на данных Гос. Кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства.

Подписи:

Директор ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»

Мушаратов И.И.

Старший мастер ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»

Щербинин Р.П.

Представитель ООО «УК ЦЭТ»

Кандрашина О.И.

Представитель собственников МКД кв.

Мушаратов И.И.

Для ознакомления подлинное  
Мушаратов И.И.