

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от «18» 03 2015 г.



дом № 5 А, ул. Ефремова, г. Ульяновск

Проектное решение: 144 квартирный жилой дом, типовой, 75 серии, материалы стен: кирпич индустриально-заводского исполнения, количество подъездов = 4, количество лифтов = 4, количество мусоропроводов = 4, имеются техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир = 7964,61 м², 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., представителя 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.	Отделка фундамента и на ж/б изделиях видны следы трещин и отслоения.	Требуется произвести ремонт фундамента.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из кирпичной кладки видны следы трещи.	Требуется произвести экспертизу и ремонт.
3.	Продухи.	Продухи в количестве 8 шт. не оборудованы жалюзийными решетками.	Необходимо установить жалюзийные решетки 8 шт.
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери входов в элеваторные узлы отсутствуют	Необходима установка 2-х дверей на входы в элеваторные узлы размером 0,85x1,2м.
5.	Входы в подвал.	Входы в подвал оборудованы металлической дверью и запираются на навесной замок.	Требуется планово техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
6.	Помещение водомерного узла.	В рамках текущего ремонта был произведен монтаж водомерного узла учета ХВС.	Требуется планово техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 100 из металла с расположением чугунной задвижки диаметром 100 на	В рамках мероприятий по тек. Ремонту необходимо: - установка прибора давления воды;

		фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Трубы конденсируют.	
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. оснащён прибором учета расхода тепловой энергии Ввод ГВС оснащён прибором учета потребления горячей воды и системой	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 . . . выполнены из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них задвижками диаметром 80 мм = 8 шт., приборами КИП.. Элеваторы оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние удовлетворительное.	Необходимо оборудовать элеваторы 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 содержания МКД
11.	Канализация хоз.-фекальная.	Инженерные сети канализации состоят из труб ПВХ диаметром 110 мм ревизии для прочистки в наличии. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
12.	Розлив Ц.О.	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб соединённых сваркой в т.ч. 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. с установкой запорной арматуры
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из металлических труб с размещением на трубах	Требуется полная замена системы ГВС с заменой запорной арматуры.

		запорной арматурой. Состояние розлива ГВС в целом не удовлетворительное.	
14.	Розлив ХВС.	Розлив выполнен из стальных труб с размещением на трубах запорной арматурой. Состояние розлива ХВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 Вт закрытой проводкой, с подвешенными светильниками	Требуется плановое техническое обслуживания 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 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.	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.
Раздел II. Стены			
1.	Стены	Стены в удовлетворительном состоянии.	
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 = 800 м ² .	Необходимо восстановление цементной штукатурки в рамках текущего ремонта МКД на S = 800 м ² .
3.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	✓ Крыльцо не оборудовано съездом для инвалидов, детских колясок.	Крыльцо оборудовать съездом для инвалидов, детских колясок в рамках текущего ремонта МКД. ✓
4.	Парапеты.	Стыки в местах сопряжений с перекрытиями не загерметизированы и не выровнены цементным раствором. Покрытие парапетов выполнено листовым черным железом внахлест, без фальцевых соединений, с креплением	Необходимо выполнить отсутствующую герметизацию и выравнивание стыков и сопряжений парапетов с перекрытиями, иными элементами, а также заменить существующее покрытие парапетов на оцинкованное, с двойным лежащим фальцем, с

		листов к парапетам путем прибивки к месту крепления дюбелями сквозь металл. Отсутствует около 20 % стальных обделок парапетов. 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.	должным креплением к основанию, исключаящего отверстия в стене в объеме $S = 120 \text{ м}^2$
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, 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. А состояние протекающих кровель над лестничной клеткой, тамбурами, отсыревающих межпанельных швов и стыков внутри наружных стен, не позволяет производить своевременного текущего ремонта подъездов.	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 = 800 м^2 ; - улучшенную окраску стен за 2 раза = 900 м^2 ; - улучшенную масляную окраску окон 2 раза = 118 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 подъездах
2.	Отделка л/клеток.	Состояние неудовлетворительное.	См. п. 6 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений отсутствуют поручни ПхВ = 90 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 90 м/п.
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	оконные рамы пластиковые.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
5.	Двери тамбурных отсеков.	Двери тамбурных отсеков не удовлетворяют требованиям.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД: - необходима установка 2-х двухпольных металлических противопожарных дверей с доводчиком размером 1,3x2,1 м.

6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с 1 этажей отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать лестничные марши первых этажей спусками для колясок детей, инвалидов.
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Перегородки в электрощитовой и дверь кирпичные с 2-х сторон. Стены и потолок окрашены. Состояние перегородок, двери отвечают правилам пожарной безопасности. Состояние стен, потолков требуют окраски водными составами. Состояние шкафов ВРУ удовлетворительное, однако требует окраски. В зимнее время происходит промерзание стен со стороны улицы.	Необходима окраска стен, ВРУ, потолков, перегородок, двери S = 46 м ² , а также устройства, двери металлической размером 0,9 x 2,1 общей площадью 1.89м ² в пожаробезопасном исполнении с запирающим устройством.
Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел V. Перегородки.			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел VI. Технический этаж			
1.	Двери входа в технический этаж.	На 2 входа в секции чердака установлены деревянные двери, обшитые железом, размером 1,0x1,3 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	Необходима: - установка металлической герметизированной двери с замком – защелкой; - герметизация стыков, сопряжений межсекционной перегородки с ж/бетонными стенами, перекрытиями, с

		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.	герметизацией мест прохода коммуникаций, отверстий.
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.	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 нарушены в 2-х местах. В результате вода с кровли проникает на потолки тех. этажа, потолки нижележащих этажей, стены лестничной клетки.	Требуется 100% замена ливневой канализации
Раздел VII. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	В рамках капитального ремонта был выполнен 100% ремонт кровли.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	Были сменены при капитальном ремонте кровли..	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
3.	Кровли на верхах лоджий 9 этажа.	Нарушена целостность однослойного рубероидного ковра под действием нагрева, от солнца и осадков, ввиду отсутствия верхнего слоя с минеральной посыпкой. Отсутствует правильное примыкание рубероида на стену, отсутствуют	Необходима очистка кровель по лоджиям $S = 58 \text{ м}^2$ с восстановлением 3-хслойного покрытия из наплавляемого материала, устройством должных примыканий общей площадью = 58 м^2 и устройством фартуков из оцинкованной стали $S = 18 \text{ м}^2$

		необходимые фартуки на стенах. На лоджиях квартир следы протечек. Состояние неудовлетворительное.	по стенам примыканий.
4.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов на крыше по периметрам оборудованы фартуками надежного исполнения из оцинкованной стали.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
5.	Кровля на козырьках подъездных тамбуров.	Была отремонтирована при капитальном ремонте кровли..	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора по обслуживанию МКД.
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; - замена запорной арматуры диаметром 32 мм = 240 шт.
2.	Стояки Ц.О.	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм $e = 960$ м/п к нагревательным элементам и розливам 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.	Необходима: - замена труб диаметром 25 мм на полипропиленовые общей длиной 960 м/п; - замена запорной арматуры диаметром 20мм. в количестве 56 шт. , диаметром 15мм. в количестве 28 шт.

3.	Стояки ГВС.	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.	Необходима: - замена труб ГВС диаметром 32 мм общей длиной 480 м/п на полипропиленовые длиной 480 м/п; - замена чугунной арматуры диаметром 32 мм на полипропиленовые в количестве = 132 шт.
4.	Электропроводка, поэтажные 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. 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.	необходим выборочный ремонт поэтажных электросчетчиков с заменой: - 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.	Подъезды оборудованы поэтажными 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 подъезд отсутствуют.	Требуется установка 2 светильников наружного освещения над входами в подъезд
Раздел IX. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживания в

			рамках договора содержания МКД.
2.	Клапаны мусороприемные.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
3.	Мусорокамеры.	Внутренние каркасы дверных полотен рассыпаются, обшивка нарушена, сопряжения дверных коробок нарушены. Износ дверей – 80-90 %.	Необходима замена дверей 1,3х2,1 м =4 шт. на металлические противопожарные с запорными устройствами.
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.	Целостность матов из минеральной ваты, обернутых вокруг разливов 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 разливов на поролоновую в объеме общей длины трубопроводов разливов $e = 800$ 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 обслуживания в рамках договора содержания 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.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
3.	Газоны.	Газоны на придомовой территории имеются в наличии, а также вдоль существующего забора полосой = 2,0 м, отграниченных от асфальтового	- посадка кустарниковой полосы $e = 70$ м/п; - засыпка газона черноземом на $S = 450$ м ² ; - посев газонной травы на $S =$

		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. На большей площади газонов отсутствуют культивированные посевы газонных трав и какие-либо кустарники, а также какие-либо ограждения и деревья.	450 м ² ; - ограждение газонов декоративной оградой е = 70 м/п.
4.	Детская площадка. Малые формы.	Существующая и предусмотренная проектом благоустройства МКД детская площадка ограждена от дороги металлическим ограждением из труб б/у. Ограждение находится в неудовлетворительном состоянии	Необходимо восстановление ограждение детской площадки оградой е=120м/п.

Подписи:

Директор ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»

Мушарапов И.И.

Мастер ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»

Сытдыков Н.М.

Представитель ООО «УК ЦЭТ»

Кандрашина О.И.

Представителя собственников МКД