

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от «16» 03 2015 г.



дом № 79, улица Аблукова, г. Ульяновск

Проектное решение: 90 квартирный жилой дом, материалы стен: кирпич, количество подъездов - 6, количество мусоропроводов - 6, имеется техническое подполье, общая абонируемая площадь - 4676 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., представитель собственников _____

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 содержания МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Продухи.	Продухи не оборудованы жалюзийными решётками.	Требуется установка жалюзийных решёток.
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери в элеваторные узлы отсутствуют.	Требуется установка 3-х противопожарных дверей, с запорными устройствами размером 0,8x1,2
5.	Входы в подвал.	Выполнены в виде самодельных дверей размером 0,9x1,5 в количестве 4-х штук ..	Необходимо: - установить новые металлические противопожарные двери с запорами размером 0,9x1,6 м = 4 шт.
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, сыром, слабо освещаемом помещении тех. подполья. В помещении расположено без дверей	Необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него водомерного узла с запорным

		из соседних помещений тех. подполья, а также выпуск лежачка 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, 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.	устройством.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 63 мм из ПВХ с расположением металлическим затвором задвижки диаметром 89 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел оборудован счетчиком на калиброванном трубопроводе диаметром 40 мм.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД Необходимо: - установка прибора давления воды.
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	Двухтрубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 89мм, с отводящим от ввода Ц.О. трубопроводом диаметром 50 мм для ГВС с отсекающей задвижкой диаметром 50 мм. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены металлические, шаровые задвижки,. Ввод оснащен прибором учета расхода тепловой энергии. Системой автоматического погодного регулирования температуры теплоносителя не оборудован. Теплоизоляция в наличии.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД
9.	Элеваторы № 1, № 2 .№ 3	Элеваторы № 1, № 2 №3 выполнены из трубопроводов диаметром 50 мм с расположенными на них задвижками диаметром 50, 80 мм., приборами КИП не оснащен. На сварных соединениях труб с фланцами, местах соединения, расположения приборов КИП наблюдается глубокая коррозия, стальные затворы изношены в результате превышения нормативного срока службы. Элеваторы не оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние	Необходима полная замена 3-х элеваторов на новые, современные, оборудованные системой сброса воды в канализацию, необходимыми приборами учета, контроля, регулирования, оснащенных поворотными задвижками.

		неудовлетворительное.	
10.	Внутренний водосток в тех. подполье.	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
11.	Канализация хоз.-фекальная.	Лежаки ПВХ в удовлетворительном состоянии. Течи, разломов, перекосов не обнаружено.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
12.	Розлив Ц.О.	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб и состоит из труб, соединённых сваркой. диаметром 50 мм; а так же стальных шаровых кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются следы коррозии, запорная арматура функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом удовлетворительное.	Необходима частичная замена розлива Ц.О.
13.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС выполнен из полипропиленовых труб(с внутренней армировкой стекловолокном), диаметром 63мм = 150 м/п, диаметром 50 = 150 м/п, с размещением на трубах запорной арматурой. На соединениях полипропиленовых стояков с металлическими наблюдаются следы глубокой коррозии, свищи. Трубы не утеплены. Состояние розлива ГВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
14.	Розлив ХВС.	Розлив ХВС выполнен из полипропиленовых труб низкого давления ф 75 мм. С установкой на стояках запорной арматуры. На соединении полипропиленовых стояков с металлическими наблюдаются следы коррозии, свищи. В целом состояние розлива удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 В, открытой проводкой с разветвлением к помещениям через разветвительные коробки, с подвешенными светильниками без защищенного стекла – плафона. Наблюдаются многочисленные оголенные провода у разбитых или обгоревших патронов – распаек; отсутствие стекол, заменены светильники на обычные патроны. Состояние электропроводки, распаячных коробок, светильников в целом не удовлетворяют требованиям п. 5.6.12 правил № 170	Необходимо проведение замены электропроводки $e = 300$ м/п, установки светильников влагозащитного исполнения 42 шт, распаячных коробок и выключателей во влагозащитном исполнении, а также перехода с напряжения 220 В на 12-36 В с установкой понижающих трансформаторов = 3 шт..

		Госстроя РФ,	
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 заменить земляные полы в тех. подполье на полы с твердым покрытием площадью = 1500 м ² , а также обустроить бетонные лотки от прочисток – ревизий до канализационной сети e = 120 м/п.
17.	Влажность подтопление.	В удовлетворительном состоянии	Необходимо выполнить комплекс работ по ремонту инженерных систем, в т.ч. розливов, оборудования, замену полов с устройством лотков 120 м/п внутри тех. подполья и снаружи (вдоль отмостки), восстановить отмостку, восстановить работоспособность выпусков хоз.-фекальной канализации от стены дома до колодца сети.
Раздел II. Стены			
1.	Панельные ж/бетонные изделия стен.	Кирпичные стены в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Межпанельные швы.	Нет в наличии	
3.	Штукатурка внутренняя.	В местах межпанельных стыков, дверных, оконных откосах, сопряженных с заполнениями, соединениях закладных металлических деталей с элементами панелей, лестничных маршей, оборудования, ограждений, цементная штукатурка отслаивается, либо отсутствует, либо в процессе отслоения, определяемого на стук.	Необходимо восстановление цементной штукатурки .
4.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	В удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора 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, поверхностей торцов и примыканий лестничных маршей с площадками изначально выполненных с браком,	В соответствии с п. 3.2.1 Правил № 170 от 27.09.2003 г необходимо выполнить отделочные работы 6 подъездов, тамбуров, с полной подготовкой, с предварительной расчисткой поверхностей до 70 %, включая: - клеевую побелку = 1200 м ² ; - улучшенную окраску стен за 2

		не удовлетворяют требованиям качества улучшенной отделки и санитарной очистки, ввиду отслаивания окрасочной пленки от основания, отсутствия следов окрашивания на окнах, наличия множества раковин на поверхности стен, наличия неровностей, потеков, просвечивания нижних слоев окраски и наличия окраски по неподготовленным поверхностям. А состояние протекающих кровель над лестничной клеткой, тамбурами, отсыревающих межпанельных швов и стыков внутри наружных стен, не позволяет производить своевременного текущего ремонта подъездов.	<p>раза = 1350 м²;</p> <p>- улучшенную масляную окраску окон 2 раза = 177 м²;</p> <p>- улучшенную окраску металлических изделий, труб, ограждений, конвекторов и т.д. = 255 м².</p>
--	--	---	--

Раздел III. Лестницы, л/клетки, окна, двери, полы, электрощитовая, ВРУ

1.	Ж/бетонные марши, площадки, полы.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Отделка л/клеток.	Состояние неудовлетворительное.	-См. п. 6 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений отсутствуют поручни ПхВ = 20 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 20 м/п
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние отдельных деревянных оконных блоков в подъездах в., размером 0,9х0,6 м/п неудовлетворительное, по причине деформации, не отвечающих требованиям энергоэффективности.	-необходима полная замена существующих окон на пластиковые окна со стеклопакетами.
5.	Двери тамбурных отсеков.	В тамбурных отсеках двери в целом не удовлетворяют требованиям из-за отсутствия запорных устройств. Двери не закрываются, деформированны, не отвечают требованиям энергоэффективности. Двери тамбурных отсеков в не удовлетворительном состоянии	Необходима установка двухпольной остекленной пластиковой двери с доводчиком в шести подъездах.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске 6 лестничных маршей с 1 этажей отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать 6 лестничных маршей первых этажей спусками для детских колясок, инвалидов.
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Шкаф ВРУ находится на лестничной площадке 1-го этажа 4-го подъезда. Шкафы ВРУ металлический, видны следы коррозии, двери плотно не закрываются, автоматы в рабочем состоянии. Состояние шкафов ВРУ удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.

Раздел IV. Перекрытия.			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
Раздел V. Перегородки.			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Гипсобетонные перегородки.	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
Раздел VI. Технический этаж			
1.	Двери входа в технический этаж.	Нет в наличии	
2.	Канализационные вытяжные трубы.	Канализационные вытяжные чугунные трубы диаметром 110 и 50 мм выполнены в виде стволов, на уровне 50-70 см от кровли.. Во время осмотра выявлено: разрушение целостности и герметизации соединений. Отсутствие необходимых зонтов на оголовках фановых стояков на кровли.	Необходимо восстановить системы вытяжных труб, установить зонты на оголовки фановых канализационных стояков ф 50-12 шт. и ф 100-18 шт. ,в рамках текущего ремонта в соответствии с п. 3.3.1, п. 3.3.2, п. 4.6.1.2.7 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 30x30 мм. Защитные ж/б покрытия вент.шахт пришли в негодность, видны следы арматуры и осыпания бетона не удовлетворяет нормам п. 5.7.4 норм Госстроя РФ № 170.	Необходимо: - оборудовать сборные вент. шахты предохранительными решетками 30x30 мм - на оголовки ДВК установить металлические защитные покрытия в количестве 30 штук .
4.	Сопряжение ливнеприемных воронок с кровлей и мест прохода через перекрытие.	Состояние сопряжений ливневых воронок с кровлей удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
Раздел VII. Крыша – кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД..
2.	Люки, будки выхода на кровлю, двери будок выхода на кровлю.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД.
3.	Кровли на верхах лоджий 5 этажей.	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 необходимые фартуки на стенах. На лоджиях квартир	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 $S = 18 \text{ м}^2$ по стенам примыканий.

		следы протечек. Состояние крайне неудовлетворительное.	
4.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания будок, вент. шахт, стволов мусоропроводов на крыше в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
Раздел VIII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	На стояках ХВС, состоящих из шовных металлических труб, черного металла наблюдаются множественные свищи, глубокая коррозия. Стояки ХВС закоксованы, недостаточный напор на 5-х этажах. Запорная чугунная арматура ветхая, «прикипела», не функционирует.	Необходима: - замена труб диаметром 32 мм на полипропиленовые; - замена запорной арматуры.
2.	Стояки Ц.О.	На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 25 мм нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия. Чугунная запорная арматура, установленная на местах присоединения «прикипела» и не функционирует. Необходимая запорная арматура на нагревательных элементам	Необходима: - замена труб стояков Ц.О. - установка запорной арматуры диаметром 25 мм на подводках к нагревательным элементам
3.	Стояки ГВС.	На стояках ГВС, состоящих из металлических шовных труб диаметром 32 мм, присоединенных к розливам, внутренним разводкам наблюдаются по местам резьбовых соединений, сварочных швов, а также на самих трубах множество свищей, глубокая коррозия	Необходима замена труб ГВС диаметром 32 мм необходима установка запорной арматуры
4.	Электропроводка, поэтажные электрощиты, 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 класса точности 2,5 с 1999 г. энергосберегающими организациями ввиду законной регламентации класса точности не ниже 2,0 выведены из эксплуатации. Их показания не	Необходим: - 100% ремонт поэтажных электрощитов с заменой: - шлейфов электропроводки в полном объеме; - заменой защитных автоматов, - заменой электросчетчиков на электронные, двухтарифные класса точности выше 2, 5 , - замену переключателей в полном объеме; - устройство мест установки вышеназванного оборудования.

		принимаются, а счетчики поверке не подлежат.	
5.	Электроосвещение подъездов.	В установлены светодиодные акустические светильники на первых этажах.	. Требуется установка 24 –х светодиодных светильников
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Входные группы оснащенные светодиодными светильниками.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД
Раздел IX. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Выполнены из асбестоцементных труб	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД.
2.	Клапаны мусороприемные.	В целом состояние мусороприемных клапанов не удовлетворяет требованиям санитпеднадзора. Более 80% мусороприемных клапанов в аварийном состоянии, остальная часть либо не закрывается, либо закрывается не плотно или отсутствует запорные устройства.	Требуется замена 80% мусороприемных клапанов.
3.	Мусорокамеры.	Мусорокамеры оборудованы металлическими дверьми с запорными устройствами. Пластиковые евро контейнера для сбора мусора установлены в 2015 году.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД
4.	Дефлекторы.	Оголовки стволов мусоропроводов оснащены дефлекторами.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора содержания МКД. Требуется окраска антикоррозийной краской.
Раздел X. Теплоизоляция.			
1.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД
Раздел XI. Наружные инженерные сети.			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	Состояние выпуска от внутренней сети канализации подъездов – удовлетворительное,	Требуется плановое техническое обслуживания в рамках договора содержания МКД сети в
2.	Водоотводный лоток по приему и отводу ливнестоков из внутренних ливнесточных выпусков, пропущенных	Водоотводный лоток отсутствует. Вода из ливневых выпусков уходит в тех. подполье через провалы отмостки.	Необходимо: - установить лотки водоотведения, расположенные на газоне общей длиной 120 м/п на лотки промышленного производства с предусмотренными местами сопряжений, обеспечивающих плотность, надежность, прочность

	через стену цоколя.		соединения и долговечность эксплуатации, а также бесперебойное водоотведение.
Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.			
1.	Подъездные дороги.	Состояние удовлетворительное.	
2.	Отмостки.	Бетонное покрытие отмосток с 3-х сторон дома провалилось до 10-15 см под цокольные стены вместе с бортовым бетонным камнем на общей площади отмостки S = 198 м ² и длиной борт камня = 180 м/п.	Необходимо восстановление бетонного покрытия отмосток S = 198 м ² , бортового борт камня e = 180 м/п с устройством должного утрамбованного основания.
3.	Бельевая площадка.	Асфальтированная бельевая площадка S = 45 м ² также пришла в негодность, покрытие и бортовой камень e = 50 м/п также «утонули» и в состоянии крошки.	Необходимо восстановление асфальтового покрытия бельевой площадки S = 45 м ² и борт камня e = 50 м/п с устройством основания.
4.	Газоны.	Газоны на придомовой территории имеются в наличии. 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 на - посев газонной травы на - ограждение газонов декоративной оградой
5.	Детская площадка. Малые формы.	На территории детской площадки размещены изготовленные силами жильцов дома малые формы, не удовлетворяющие требованиям безопасности детей.	В рамках благоустройства придомовой территории, детской площадки с малыми формами по программе капитального ремонта необходимо: - заменить существующие малые формы на безопасные пластиковые с нержавеющей стальными элементами (в т.ч. съезды горки): 1. горка = 1 шт. 2. балансир = 1 шт. 3. качели = 1 шт. 4. карусель = 1 шт. А также установить песочницу = 1 шт., стол с 2-мя скамьями для взрослых.

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-влажного 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 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;

Подписи:

Директор ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»

Мушарапов И.И.

Старший мастер ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ»

Щербинин Р.П.

Представитель ООО «УК ЦЭТ»

Кандрашина О.И.

Председателя совета МКД

И.С.Толкачев

получено для ознакомления