

Акт
 общего весеннего осмотра многоквартирного
 жилого дома (МКД)
 от « 28 » 03 2016 г.



дом № 64, улица Пушкирева , г. Ульяновск

Проектное решение: 192 квартирный жилой дом, типовой, 75 серии, материалы стен: крупнопанельные, ж/бетонные изделия индустриально-заводского исполнения, количество подъездов = 6, количество лифтов = 6, количество мусоропроводов = 6, имеются техническое подполье и технический этаж, общая площадь квартир = 11393м², 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 - РЕМОТ» Парушев В.М., начальник участка ООО «ЦЭТ-РЕМОТ» Ахметов И.И., представитель ООО «УК ЦЭТ» Зеркалов А.И., представитель собственников Родюккин В.С.

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 МКД.
2.	Стены цоколя, перегородки.	Стены, перегородки из сборных ж/бетонных изделий в хорошем состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	Продухи.	Продухи не оборудованы жалюзийными решетками.	Необходимо установить жалюзийные решетки
4.	Двери элеваторных узлов.	Двери отсутствуют.	Необходима установка 3-х металлических дверей и перегородок
5.	Входы в подвал.	- заполнение основных проемов входов в подвал размером 2,0х0,9 м выполнено из рваного металлолома, с нарушением геометрических размеров;	Необходима замена бракованных металлических дверей на основных входах, на новые металлические утепленные двери с запорами размером 2,0х0,9 м;

6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, помещении тех. подполья. 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.	Необходима организация помещения, отвечающего техническим правилам, с последующим переносом в него водомерного узла с запорным устройством в рамках программы капитального ремонта МКД.
7.	Узел ввода ХВС через фундамент. Водомерный узел.	Ввод ХВС в виде трубопровода диаметром 108 мм из металла с расположением стальных затворов диаметром 108 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный узел оборудован счетчиком на калиброванном трубопроводе диаметром 50 мм.	Необходимы: - установка прибора давления воды; соответствующего диаметру ввода трубы диаметром 108 мм.
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	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 металлическим затвором диаметром 50 мм = 6 шт. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены трубопроводы из полипропилена подающий диаметром 63 мм, обратный трубопровод 50 мм, 2 грязевика. На сварочных швах соединений труб с фланцами, резьбах, грязевиках, местах установки приборов КИП наблюдается глубокая коррозия. Ввод Ц.О. оснащен прибором учета расхода тепловой энергии. Системой автоматического погодного регулирования температуры теплоносителя не	Требуется установить ТРЖ

		<p>оснащен.</p> <p>Ввод ГВС оснащен прибором учета потребления горячей воды и системой автоматического регулирования температуры воды (ТРЖ). ТРЖ не в рабочем состоянии.</p> <p>На системе ввода Ц.О., ГВС наблюдается полный износ запорной арматуры.</p> <p>Системой КИП не оборудован.</p> <p>Узел ввода Ц.О. и ГВС в целом не удовлетворяет требованиям п. 5.1., 5.3, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.</p>	
9.	Элеваторы № 1, № 2, №3.	<p>Элеваторы № 1, № 2, №3, выполнены из трубопроводов диаметром 80 мм с расположенными на них стальными шаровыми задвижками диаметром 80 мм = 22 шт., приборами КИП не оборудован.</p> <p>Состояние удовлетворительное.</p>	<p>Требуется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оборудовать установками КИП; - установить грязевики соответствующие номиналу элеваторов;
10.	Внутренний водосток в тех. подполье.	<p>Внутренний водосток выполнен в виде труб ПВХ д.110 Сброс воды с кровли производится через выпуск в ливневую канализацию.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
11.	Канализация хоз.-фекальная.	<p>Лежаки, состоящие из труб, фасонных частей, присоединенных к стоякам квартир и выпуском канализации из ПВХ состояние удовлетворительное.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
12.	Розлив Ц.О.	<p>Состояние не удовлетворительное.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
13.	Розлив ГВС.	<p>Выполнен из полипропиленовых труб подающего трубопровода 63 мм, обратного трубопровода 50 мм с заменой отсекающих стоячных кранов необходимого кол-ва.</p> <p>Видны следы провисания трубопровода из-за недостаточного кол-ва жесткого крепления.</p>	<p>Требуется установить жесткое крепление. Необходимо плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
14.	Розлив ХВС.	<p>Выполнен из полипропиленовых труб 75 мм с заменой отсекающих стоячных кранов необходимого</p>	<p>Требуется установить жесткое крепление. Необходимо плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>

		кол-ва. Видны следы провисания трубопровода из-за недостаточного кол-ва жесткого крепления.	
15.	Электропроводка, светильники.	Освещение тех. подполья выполнено напряжением 220 В, открытой проводкой соединенных между собой скруткой, Наблюдаются многочисленные оголенные провода у разбитых или обгоревших патронов – распад; отсутствие стекол, замененные светильники на обычные патроны. Состояние электропроводки, светильников в целом не удовлетворяют требованиям п. 5.6.12 правил № 170 Госстроя РФ,	Необходимо проведение замены электропроводки $e = 500$ м/п, установки светильников влагозащитного исполнения, распаячных коробок и выключателей во влагозащитном исполнении, а также перехода с напряжения 220 В на 12-36 В с установкой понижающих трансформаторов = 6 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 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 $e = 270$ м/п.
17.	Влажность подтопление.	Состояние удовлетворительное.	Необходимо в рамках капитального ремонта и модернизации МКД выполнить комплекс работ по ремонту инженерных систем, в т.ч. розливов, оборудования, замену полов с устройством лотков внутри тех. подполья и снаружи (вдоль отмостки), восстановить отмостку.
Раздел II. Стены			
1.	Панельные ж/бетонные изделия стен.	В подъезде №2 между би7, №5 между 1и2 этажом трещина в ж/б конструкции. Стеновые ж/бетонные изделия в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Межпанельные швы.	- Горизонтальные и вертикальные швы между	Необходима комплексная защита МКД от увлажнения атмосферными

		<p>панелями покрыты цементной штукатуркой, снаружи не отвечают требованиям за счет отсутствующей герметизирующей мастики, обеспечения водозащиты, теплозащиты швов между стояками по всей длине стыков $e = 3085,5$ м/п;</p> <p>-частично покрыты герметизирующей мастикой.</p> <p>- регламентированное раскрытие стыков швов, предусмотренное п. 4.2.1.7 норм № 170 Госстроя РФ, превышает допустимые в 2-3 раза;</p> <p>- наблюдаются существенные, массовые отслоения цементной штукатурки швов снаружи;</p> <p>- наблюдаются отслоения, намокания штукатурки в квартирах, подъездах, внутри. На местах стыков панелей имеются чернота, плесень под обоями, вдоль плинтусов, в углах.</p> <p>Состояние межпанельных швов неудовлетворительное.</p>	<p>осадками в виде герметизации стыков, организации водоотводов с лоджий, оконных заполнений, восстановления примыканий гидроизоляции кровель над МКД, лоджиями, козырьками, герметизация окон и их сопряжений со стенами, в т.ч. устройство свесов из оцинкованной стали по низу проемов окон подъездов, а также защиты парапетов покрытием из оцинкованной стали в соответствии с нормами Госстроя РФ № 170 п. 4.10.2.7, п. 4.10.5.2, п. 4.2.1.7</p>
3.	Штукатурка внутренняя.	<p>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, общей площадью = 240 м^2.</p>	<p>Необходимо восстановление цементной штукатурки $S = 240 \text{ м}^2$.</p>
4.	Навесы, крыльцо, входы в подъезды.	<p>Состояние удовлетворительное.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
5.	Парапеты.	<p>Стыки между парапетными ж/бетонными панелями, а также в местах сопряжений с перекрытиями не загерметизированы и не выровнены цементным раствором. Покрытие парапетов выполнены кровельным материалом. Состояние парапетной защиты не удовлетворяет нормам п.</p>	<p>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 должным креплением к основанию, исключая отверстия в стене в объеме $S = 360 \text{ м}^2$</p>

		4.2.1.15, п. 4.2.1.18, п. 4.2.3.1 постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г.	
6.	Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.	Состояние отделки подъездов 1,2,3,4,5,6 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 изначально выполненных с браком, 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.	В соответствии с п. 3.2.1 Правил № 170 от 27.09.2003 г. по необходимо выполнить отделочные работы подъездов, тамбуров, с полной подготовкой, с предварительной расчисткой поверхностей до 70 %, включая: - клеевую побелку = 2400 м ² ; - улучшенную окраску стен за 2 раза = 2700 м ² ; - улучшенную масляную окраску окон 2 раза = 354 м ² ; - улучшенную окраску металлических изделий, труб, ограждений, конвекторов и т.д. = 510 м ² .
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 = 90 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 90 м/п
4.	Окна на лестничных клетках, тамбурах.	Состояние отдельных деревянных оконных блоков в подъездах в количестве = 54 шт., размером 0,9х0,6 м/п и тамбурах в количестве = 6 шт., размером 0,6х1,4 м/п неудовлетворительное, по причине деформации, не отвечающих требованиям	Необходима полная замена существующих окон на пластиковые окна со стеклопакетами.

		энергоэффективности.	
5.	Двери тамбурных отсеков.	В тамбурном отсеке 1,2,3,4,5,6 подъездов заужен дверной проем однопольной двери шириной 1 мх2,1 м/п.	Необходима установка 6-ти двухпольных металлических противопожарных дверей с доводчиком размером 1,3х2,1 м.
6.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с 1 этажей 1,2,3,4,5,6 подъездов отсутствуют необходимые съезды для инвалидов и детских колясок.	Необходимо оборудовать лестничные марши первых этажей 1,2,3,4,5,6 подъездов спусками для колясок детей, инвалидов
7.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Перегородки в электрощитовой и дверь деревянные с 2-х сторон. Стены и потолок не окрашены. Состояние перегородок, двери не отвечают правилам пожарной безопасности. Состояние стен, потолков требуют окраски водными составами. Состояние шкафов ВРУ удовлетворительное, требует окраски.	Необходима окраска стен, ВРУ, потолков, перегородок, двери S = 138 м ² , а также устройства металлической двери общей площадью = 10,5 м 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 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. Кровля.			
1.	Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Люки выхода на кровлю, двери выходов на кровлю.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	Кровли на верхах лоджий 9 этажа.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
4.	Основания вентиляционных шахт, стволов мусоропроводов, радио-теле стоек.	Основания вентиляционных шахт, стволов мусоропроводов на крыше по периметрам не оборудованы фартуками должного надежного исполнения из оцинкованной стали.	Необходима установка фартуков, обделок по месту, одновременно с ремонтом кровли.
5.	Кровля на козырьках подъездных тамбуров.	По верху козырьков над подъездными тамбурами отсутствует всякая кровля, также отсутствуют должные	Необходимо восстановить должное покрытие кровли козырьков 2-хслойным наплаваемым материалом с устройством примыканий на стены

		<p>стальные свесы и фартуки по краям и местам примыканий козырьков к стенам.</p> <p>Неорганизованные стоки атмосферных осадков проникают непосредственно на потолки, стены, окна, двери, полы тамбурных отсеков.</p>	<p>$S = 120 \text{ м}^2$ и устройством фартуков, свесов из оцинкованной стали общей площадью $S = 120 \text{ м}^2$.</p>
Раздел VII. Стояки инженерных систем.			
1.	Стояки ХВС.	<p>В 2008 году выполнена замена стояков ХВС на трубопроводы из полипропилена.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
2.	Стояки Ц.О.	<p>На стояках Ц.О. присоединенных металлическими шовными трубами диаметром 20 мм $e = 2880$ м/п к нагревательным элементам и розливом наблюдаются множественные, закипевшие свищи, глубокая коррозия.</p> <p>Запорная арматура в удовлетворительном состоянии</p>	<p>Необходима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена труб диаметром 20 мм
3.	Стояки ГВС.	<p>В 2008 году выполнена замена стояков ГВС на трубопроводы из полипропилена.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>
4.	Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели.	<p>На видимых частях алюминиевой электропроводки, соединенной по схеме шлейфами с автоматами защиты, переключателями, электросчетчиками индивидуального пользования наблюдаются множественные следы подгораний и оплавленной изоляции На автоматах защиты наблюдаются вздутия, залипания и оплавления контактов, растрескивания пластмассовых корпусов. Переключатели морально устарели.</p> <p>Однофазные механические электросчетчики 1993 г. выпуска, класса точности 2,5 с 1999 г.</p>	<p>В рамках капитального ремонта и модернизации МКД выполнить комплекс работ по замене поэтажных электрощитков с заменой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - шлейфов электропроводки в полном объеме; - заменой защитных автоматов в количестве = 384 шт.; - замену переключателей в полном объеме.
5.	Электроосвещение подъездов.	<p>Подъезды оборудованы поэтажным светодиодными светильниками на первых этажах.</p>	<p>Требуется установка светодиодных энергосберегающих поэтажных светильников в кол-ве 48 шт.</p>
6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	<p>Входы в подъезд оборудованы светодиодными светильниками.</p>	<p>Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.</p>

Раздел VIII. Мусоропроводы.			
1.	Стволы мусоропроводов.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
2.	Клапаны мусороприемные.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
3.	Мусороприемные камеры.	Внутренние каркасы дверных полотен рассыпаются, обшивка нарушена, сопряжения дверных коробок нарушены. Износ дверей – 80-90 %. Обшивка внутренних стен мусорокамер выполнена керамической плиткой, полностью не пригодной к нормальной эксплуатации. Также отсутствуют отопление, кран для помывки и сливные отверстия. В полах мусорокамер видны дыры. Пластиковые евроконтейнера установлены весной 2014 года в количестве 12 шт.	Необходимо: - отделка стен керамической плиткой, - восстановление отопления, - восстановление кранов для мытья и сливных отверстий, - восстановление цементного пола в мусороприемных камерах.
4.	Дефлекторы.	Оголовки стволов мусоропроводов оснащены дефлекторами.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
Раздел IX. Теплоизоляция.			
1.	Состояние теплоизоляции на розливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Теплоизоляция на ЦО полностью отсутствует.	Требуется замена теплоизоляции на инженерных сетях розливов на поролоновую в объеме общей длины трубопроводов розливов $e = 2850$ м/п
Раздел X. Наружные инженерные сети.			
1.	Выпуски от здания хоз. – фекальные, до общей канализационной сети.	Состояние выпусков №1, 3,4,5,6 от внутренней сети канализации подъездов не удовлетворительное, функционирует с перебоями.	Требуется полная замена 5-ти выпусков канализации с подключением в наружный коллектор.
Раздел XI. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.			
1.	Подъездные дороги.	В неудовлетворительном состоянии.	Требуется ремонт подъездной дороги с устройством щебеночного основания на $S = 800$ м ² , восстановлением бордюров $e = 420$ м
2.	Отмостки.	Бетонное покрытие отмосток с провалилось до 50-60 см под цокольные стены вместе с бортовым бетонным камнем на общей площади отмостки $S = 140$ м ² и длиной борт камня = 106 м/п.	Необходимо восстановление асфальтового покрытия отмосток $S = 140$ м ² , бортового борт камня $e = 106$ м/п с устройством должного утрамбованного основания

3.	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 - посев газонной травы - ограждение газонов декоративной оградой
4.	Детская площадка. Малые формы.	Отсутствует	В рамках благоустройства придомовой территории, детской площадки с малыми формами по программе капитального ремонта необходимо установить детскую игровую площадку.

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.

Подписи:

Главный инженер ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ» _____ Парушев В.М.

Начальник участка ООО «ЦЭТ – РЕМОНТ» _____ Ахметов И.И.

Представитель ООО «УК ЦЭТ» _____ Зеркалов А.И.

Председатель совета МКД _____ Родзюнок В.С.