

Акт  
общего весеннего осмотра многоквартирного  
жилого дома (МКД)  
от «30» 03 2016 г.

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор ООО «УК ЦЭТ»  
/Галактионова З.В./  
«30» 03 2016 г.

дом № 31/2а, улица Гагарина, г. Ульяновск

**Проектное решение:** 74 квартирный жилой дом, типовой, материалы монолит: изделия, количество подъездов = 1, количество лифтов = 2, количество мусоропроводов = 1, имеются технический этаж, общая площадь квартир = 5673,05 м<sup>2</sup>, оборудован системами противопожарной автоматики (ППА) и дымоудаления (ДУ), автоматической пожарной сигнализации, а также пожарными рукавами, стволами, огнетушителями, пожарными ящиками, стендами оборудован.

**Комиссия в составе:** главный инженер ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ» Парушев В.М., начальник участка ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ» Рожков А.Г., представитель ООО «УК ЦЭТ» Зеркалов А.И., председатель Совета МКД Трунин А.М.

**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(тех. этаж)</b>			
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.	Не предусмотрены	
4.	Двери элеваторных узлов.	Дверь элеваторного узла в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
5.	Входы в подвал.	Не предусмотрены.	
6.	Помещение водомерного узла.	Узел ввода ХВС с водомерным узлом расположены в проходном, освещаемом помещении тех. этажа, в помещении расположена организация «Лифтсервис».	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 100 мм из металла с расположением чугунной задвижки диаметром 100 мм на фланцевом соединении. Прибор определения давления отсутствует. Водомерный	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.

		узел оборудован счетчиком на калиброванном трубопроводе диаметром 50 мм.	
8.	Узел ввода систем Ц.О. и ГВС через фундамент.	<p>Четырёхтрубная система ввода Ц.О. и ГВС выполнена трубопроводом диаметром 89 мм. Через фланцевые соединения на узле Ц.О. присоединены 4 чугунных задвижки диаметром 100 мм, 2 грязевика, 2 манометра с кранами диаметром 15 мм. 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 и теплоносителя. Ввод ГВС не оснащен прибором учета потребления горячей воды. Оснащение системой автоматического регулирования температуры воды (ТРЖ) не требуется. На системе ввода Ц.О., ГВС наблюдается частичный износ запорной арматуры. 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>	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо выполнить замену узла ввода Ц.О. и ГВС с оснащением приборами и системами, 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.	Элеваторы № 1 выполнены из трубопроводов диаметром 100 мм с расположенными на них шаровыми задвижками диаметром 100 мм = 5 шт., приборами КИП. Элеваторы оборудованы системой сброса воды в канализацию. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
10.	Внутренний водосток.	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. В зимнее время вода в выпуске замерзает.	Необходимо переключение выпуска внутреннего водостока в канализацию с устройством 2-х запорных устройств диаметром 80 мм в соответствии с п. 4.6.4.4. Правил Госстроя № 170 по программе капитального ремонта и модернизации МКД.
11.	Канализационная система.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
12.	Розлив Ц.О.	Розлив Ц.О. выполнен из черных, шовных неокрашенных труб и состоит из труб, соединённых сваркой в т.ч. диаметром 57 мм = 170 м/п; диаметром 100 мм = 60 м/п, а так же чугунных запорных кранов. На трубопроводах, местах резьбовых соединений наблюдаются массовые	Требуется плановое техническое обслуживание.

		следы коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Состояние розлива Ц.О. в целом удовлетворительное.	
13.	<b>Розлив ГВС.</b>	Розлив ГВС выполнен из черных, шовных не окрашенных труби состоит из труб диаметром 50 мм = 120 м/п, диаметром 89 = 60 м/п, с размещением на трубах чугунной запорной арматурой. На трубопроводах, резьбах, сварочных стыках наблюдаются следы глубокой коррозии, свищи, запорная арматура прикипела и не функционирует. Трубы не окрашены. Состояние розлива ГВС в целом не удовлетворительное.	По программе текущего ремонта и модернизации МКД необходима полная замена розлива ГВС на полипропиленовый с установкой необходимого количества запорной арматуры.
14.	<b>Розлив ХВС.</b>	Розлив ХВС выполнен из полипропиленовых труб диаметром 75- 60 м/п Состояние розлива ХВС в целом удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел II. Стены</b>			
1.	<b>Панельные ж/бетонные изделия стен.</b>	Стеновые ж/бетонные изделия в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	<b>Межпанельные швы.</b>	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
3.	<b>Штукатурка внутренняя.</b>	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.	В рамках программы комплексного капитального ремонта МКД необходимо восстановление цементной штукатурки.
4.	<b>Навесы, крыльцо, входы в подъезды.</b>	Козырек входа в подъезд имеет протечки в месте примыкания к стене здания. Наблюдается разрушение ж/бетонных ступеней крыльца подъезда.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходим ремонт кровельного покрытия козырька с устройством примыкания. А также замена ж/бетонных ступеней и восстановление цементного пола входной площадки подъезда,
5.	<b>Побелка, покраска поверхностей подъездов и тамбуров.</b>	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 удовлетворительное.	По программе капитального комплексного ремонта и модернизации МКД необходимо выполнить отделочные работы подъездов, тамбуров, с полной подготовкой, с предварительной расчисткой поверхностей до 70 %, включая: - клеевую побелку = 800 м <sup>2</sup> ; - улучшенную окраску стен

			на 2 раза = 900 м <sup>2</sup> ; - улучшенную окраску металлических изделий, труб, ограждений, конвекторов и т.д. = 170 м <sup>2</sup> .
<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 неудовлетворительное.	См. п. 5 раздела «Стены».
3.	Ограждения. Перила.	На перилах металлических ограждений отсутствуют поручни ПхВ = 330 м/п.	Необходимо восстановление отсутствующего поручня ПхВ = 90 м/п по текущему ремонту общего имущества МКД.
4.	Двери тамбурных отсеков.	В удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
5.	Наличие съездов для инвалидов и детских колясок.	На спуске лестничных маршей с 1 этажа необходимые съезды для инвалидов и детских колясок имеются.	
6.	Электрощитовая, в т.ч. шкафы ВРУ.	Состояние стен, потолков требуют окраски водными составами. Состояние шкафов ВРУ удовлетворительное.	Необходима окраска стен, потолков, перегородок ВРУ, двери S = 46 м <sup>2</sup>
<b>Раздел IV. Перекрытия.</b>			
1.	Ж/бетонные перекрытия.	Состояние ж/бетонных перекрытий удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел V. Перегородки.</b>			
1.	Ж/бетонные перегородки.	Состояние ж/бетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	Гипсобетонные перегородки.	Состояние гипсобетонных перегородок удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел VI. Технический этаж</b>			
1.	Двери выхода на кровлю.	Дверь выхода на кровлю в удовлетворительном состоянии. Дверь не оборудована средствами контроля, открывания и закрывания.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходимо оборудовать дверь выхода на кровлю средствами контроля открывания и закрывания, т.е. сигнализацией.
2.	Оголовки ДВК	Ж/бетонные оголовки ДВК в удовлетворительном состоянии	Требуется плановое техническое обслуживание.
3.	Розлив Ц.О.	Трубопроводы диаметром 32 мм выполнены из шовных труб черного металла с расположением на них чугунных запорных кранов и стальных расширительных бачков находятся в неудовлетворительном состоянии по причине глубокой коррозии, наличия свищей на трубах, краны «прикипели», не функционируют.	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима смена металлических труб диаметром 32 мм на полипропиленовые с заменой 100 % запорной арматуры, кранов «Маевского» и расширительных бачков.
4.	Розлив ГВС.	Розлив ГВС, состоящий из шовных труб диаметром 32 мм = 50 м/п черного металла с	По программе капитального ремонта и модернизации МКД необходима смена

		расположением на розливе чугунной запорной арматуры находится в неудовлетворительном состоянии по причине наличия на трубопроводе глубокой коррозии, свищей. Чугунные краны «прикипели» и не функционируют.	шовных металлических труб розлива ГВС диаметром, диаметром 32 мм – 50 м/п на полипропиленовые аналогичного диаметра с запорной арматурой.
5.	<b>Сопряжение ливнеприемных воронок с кровлей и мест прохода через перекрытие.</b>	Состояние герметичности ливневой канализации в местах сопряжений водоприемных воронок с мягкой кровлей из рубероида и местах прохода воронок через перекрытие тех. этажа удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание
<b>Раздел VII. Крыша – кровля.</b>			
1.	<b>Рулонное покрытие из слоев рубероида на битуме по плитам перекрытия.</b>	Ремонт кровли проведен в 2013 г. Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание
2.	<b>Двери выхода на кровлю.</b>	Двери выхода на кровлю в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
3.	<b>Кровля на козырьке подъездного тамбура.</b>	Козырек входа в подъезд имеет протечки в месте примыкания к стене здания. Наблюдается разрушение ж/бетонных ступеней крыльца подъезда.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходим ремонт кровельного покрытия козырька с устройством примыкания. А также замена ж/бетонных ступеней и восстановление цементного пола входной площадки подъезда,
<b>Раздел VIII. Стойки инженерных систем.</b>			
1.	<b>Стойки ХВС.</b>	Стойки ХВС в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
2.	<b>Стойки Ц.О.</b>	Стойки Ц.О. в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
3.	<b>Стойки ГВС.</b>	Стойки ГВС в удовлетворительном состоянии.	Требуется плановое техническое обслуживание.
4.	<b>Электропроводка, поэтажные электрощиты, электросчетчики, автоматы, переключатели.</b>	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 и модернизации МКД необходим капитальный ремонт системы электроснабжения с заменой -поэтажных электрощитов;; - шлейфов электропроводки в полном объеме; - защитных автоматов в количестве = 222шт.; -переключателей в полном объеме.
5.	<b>Электроосвещение подъездов.</b>	Состояние удовлетворительное. Выполнена замена светильников на лифтовых площадках на светодиодные.	Требуется плановое техническое обслуживание. Требуется замена светильников в коридорах.

6.	Светильники наружного освещения над входами в подъезды.	Состояние удовлетворительное.	Требуется плановое техническое обслуживание.
<b>Раздел IX. Мусоропроводы.</b>			
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.	Мусороприемная камера в не удовлетворительном состоянии.	В рамках капитального ремонта и модернизации МКД необходим ремонт мусороприемной камеры с заменой двери на металлическую с запорными устройствами. Необходима установка сплинклерной системы.
4.	Дефлекторы.	Оголовки ствола мусоропровода и не оснащены дефлекторам.	Необходима установка дефлектора на стволы мусоропроводов.
<b>Раздел X. Теплоизоляция.</b>			
1.	Состояние теплоизоляции на разливах инженерных сетей в тех. подполье, тех. этаже.	Нет в наличии.	
<b>Раздел XI. Наружные инженерные сети.</b>			
1.	Выпуски канализационной системы	Состояние выпуска от внутренней сети канализации удовлетворительное, функционирует без перебоев.	Требуется плановое техническое обслуживание в рамках договора МКД.
<b>Раздел XII. Придомовая территория. Элементы благоустройства. Озеленение.</b>			
1.	Подъездные дороги.	Асфальтированное покрытие подъездной дороги на обособленной придомовой территории дома находится в не удовлетворительном состоянии.	По программе капитального ремонта придомовой территории требуется капитальный ремонт подъездной дороги.
2.	Отмостки.	Бетонное покрытие отмосток в не удовлетворительном состоянии.	По программе капитального ремонта фасада МКД требуется ремонт отмостки дома с 3-х сторон.
3.	Газоны.	На большей площади газонов отсутствуют культивированные посевы газонных трав, кустарники, ограждения и деревья.	В рамках капитального ремонта придомовой территории необходимо: - посадка кустарниковой полосы $e = 100$ м/п; - засыпка газона черноземом на $S = 450$ м <sup>2</sup> ; - посев газонной травы на $S = 450$ м <sup>2</sup> ; - ограждение газонов декоративной оградой $e = 100$ м/п.

4.	Детская площадка. Малые формы.	Нет в наличии.	В рамках благоустройства придомовой территории по программе капитального ремонта требуется установка детской площадки с малыми формами.
----	-----------------------------------	----------------	---

**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;

- 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 мест общего пользования;

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, по заданию заказчика, 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»

В.М. Парушев

Начальник участка ООО «ЦЭТ - РЕМОНТ»

А.Г. Рожков

Представитель ООО «УК ЦЭТ»

А.И. Зеркалов

Председатель Совета МКД

А.М. Трунин

30.03.16г.

