Общество с ограниченной ответственностью «Строительные, жилищно-эксплуатационные услуги»

«11» октября 2019 г.

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЖИЛОГО ДОМА

По адресу г. Абакан, **ул. Герцена, 16**

Этажность	строит. объем $м^3$	Кол-во квартир шт.	Общая площадь здания $м^2$	Площадь кровли $м^2$	Материал	
					стен	кровли
5	9947	60	2561,6	648	ж/б	металлопрофиль
Год постройки	Год последнего капитального ремонта и характер выполненных работ					
	Косметический ремонт подъездов №3- в 2018 г.,№1 в 2015г,№2-2016.					
1968	Ремонт кровли – в 2019 году					
	Капремонт инженерных сетей в 2017году					

Представители управляющей и обслуживающей организации ООО «Строй ЖЭУ» провели осмотр технического состояния конструкции жилого дома в соответствии с указаниями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Постановление Госстроя России № 170 от 27.09.2003 г.), ПУЭ № 204 от 08.07.2002 г. Ч.7, СП 41-101-95.

Результаты осмотра

Конструкции, инженерные системы	**Общее кол-во, ед. изм.**	**Произведена замена за прошедший год**	**Основные дефекты и повреждения, установленные при обходе (объем выявленных повреждений)**	**Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения (предлагаемые)**
Кровля металлопрофиль	777,6 $м^2$	Кап. рем. в 2019г.	Проведен капитальный ремонт. Видимых дефектов нет.	ТО
Стропила, чердак	648 $м^2$	Кап. рем. в 2019г.	Проведен капитальный ремонт. Видимых дефектов нет.	ТО
Вентканалы, канал. выпуска	$м^2$ шт.	Кап. рем. в 2019г.	Проведен капитальный ремонт. Видимых дефектов нет.	ТО
Система водоотвода		Кап. рем. в 2019г.	Проведен капитальный ремонт. Видимых дефектов нет.	ТО
Перекрытие			Без видимых дефектов	ТО
Герметизация межпанельных стыков	м.п.	119,9м в 2018г.	Имеются нарушение герметизации межпанельных швов – 20 м.п.	Капитальный ремонт 2030-2032гг. ТО, ТР IV -142 2020г.
Отделка фасада	$м^2$ 1454.872		Наблюдается трещины и отслоение окрасочного слоя отдельных мест. Имеются элементы самовольно оборудованного фасада (остекление балконов, навеска кондиционеров) схема прилагается. Требуется закрепить оторванную информационную табличку и снять рекламные объявления, наклеенные над	Капитальный ремонт 2030-2032гг. . ТО, ТР I 2020г.

			входными дверями в неустановленном месте. Фотографии прилагаются.	
Система домового водоотвода (отмостка, ливневка)	м^2 104,31		Требуется ремонт штукатурного слоя приямка 0,5 м^2. Обустройство отмостки с дворовой и торцевых сторон -56,0 м^2, установка опалубки -7,46 м^2, разборка опалубки -7,46м^2. Требуется ремонт существующей отмостки с фасадной стороны дома - 23,4 м.п. (заделка образовавшейся трещины толщиной более3 см. – 1м^2) Сломана стенка приямка в районе 1-го подъезда – торец (работниками кап. ремонта).	Капитальный ремонт 2030-2032гг. ТО,ТР IV-119,120,121,84 II Полугодие 2019г.
Тамбура, крыльца	шт.		Согласно графика косметический ремонт тамбура 1 подъезда запланирован в 2020году.	ТО, ТР I 2020г.
Балконы, козырьки	шт.		Ремонт балконных плит 12 шт. 60 м^2 (фото прилагается). Имеется самовольное остекление балконов и устройство козырьков (фото). Козырьки входов в подъезды требуют ремонта – 2шт.	Капитальный ремонт 2030-2032гг. ТО ТР III -71 2020г.
Цоколь	М^2		Наблюдается изменение структуры цокольных панелей с торцевых сторон здания, в районе водосточных труб.	Капитальный ремонт 2030-2032гг.
Подъезды	3 шт.	1 шт. в 2018г. (под. №3)	Рекомендуется косметический ремонт по графику подъезда №1 в 2020 году.	ТО, ТР I 2020г.
Стены	м^2		Грибок на стене -0,24м^2 (1подъез 2эт) Отслоение краски – 7кв.м., растрескивание, выпадение штукатурки – 5кв.м.	ТО, ТР I -30а 2020г.
Перегородки	м^2		Без видимых дефектов	ТО
Полы	м^2		Ремонт бетонных полов -0,4м^2 (1,3 подъезды, 1 этаж). Имеются сколы ступеней (фото). Ремонт плинтуса – 1 место.	ТО,ТР IV-74 2020г.
Лестничные марши, площадки	м.п.		Сколы ступеней: 1 подъезд 4,3,2,1 этажи	ТО,ТР IV-76,77 2020г.
Перила	м.п.		Требуется ремонт – 4 м.п.	ТО
Окна, двери	20шт 10шт		Требуется заменить таблички на входных дверях. Рекомендуется ремонт или замена окон в количестве – 8 шт. Косметический ремонт дверей.	ТО, ТР IV 2020г.
Подвал	556,5 м^2		Разрушение ступеней спуска. Штукатурка наружных кирпичных стен спуска в подвал. Очистка подвала от мусора -100 м^2. Обметание паутины со стен и инженерных сетей. Имеются не подписанные открытые кладовки, которые захламлены. Рекомендуется огнезащитная обработка деревянных конструкций кладовок.	ТО, ТР I-29, 9, IV-81,133 2019 – 2020гг.
Фундаменты			Без видимых дефектов	ТО
Стены			Без видимых дефектов	ТО
Наличие хозсараев			Рекомендуется огнезащита деревянных конструкций, кладовок в подвале.	ТО, ТР IV 2020г.
Наличие воды в подвале			На момент осмотра отсутствует.	ТО
Вентиляция			Сезонное закрытие подвальных окон. Порвана сетка на подвальном окне – фасад.	ТО, ТР IV Октябрь 2019г.
Система электроснабжения		Кап. ремонт	Уличное освещение: Освещение номерного знака не работает, требуется заменить	ТО, ТР V

		2017	лампочку на светодиодную. Подъездное освещение. В работоспособном состоянии. Подвальное освещение. В работоспособном состоянии. Требуется заменить 8 светодиодных лампочек.	4 квартал 2019г.
Электрощиты	15 шт.		Осмотр и протяжка согласно графику. На момент осмотра в удовлетворительном состоянии.	ТО, ТРV–16, 16а 2 р. в год по графику 2019г.
Электрощитовая (ВРУ)	1 шт.	Кап. ремонт 2017	Осмотр, согласно графика – 2 раза в год. На момент осмотра в удовлетворительном состоянии.	ТО, ТР V-58а 2 р. в год по графику 2019г.
Подъездное отопление		Кап. ремонт в 2017г.	В удовлетворительном состоянии.	ТО, ТР IV Ч1 2020г.
Система центрального отопления		Кап. ремонт 2017	На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Регламентное ТО. Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков. Рекомендуется демонтаж старого розлива отопления в подвальном помещении – 30м.	ТО
Система ГВС		Кап. ремонт 2017	На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Требуется выполнить две врезки под датчики температуры. Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков. Рекомендуется установка шарового крана d = 15мм для регулировки циркуляции ГВС.	ТО
Тепловой узел	шт.	Кап. ремонт 2017	На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Фото прилагается. Соответствует требованиям «Правил учета т/энергии и т/носителя». Регламентное ТО.	ТО
Система ХВС		Кап. ремонт 2017	На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков.	ТО
Водомерный узел		Кап. ремонт 2017	На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Фото прилагается.	ТО
Система канализации		Кап. ремонт 2017	На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков.	ТО
Система газопровода			Не проведен капитальный ремонт. Регламентное ТО.	ТО
Элементы наружного благоустройства	шт.		Требуется выпрямление, окраска и восстановление металлического ограждения с фасада и двора. Рекомендуется снос мертвого дерева - 1 шт. (с фасада) и 3 шт. (с дворовой стороны) – обрезка. Изготовление урны –1шт. Рекомендуется заменить скамейку – 1шт, установить – 2шт. Имеются трещины на асфальтовом покрытии. Ямочный ремонт асфальтового покрытия – 10м^2. Фото прилагается. Окраска ограждения 140 м^2.	ТО, ТР VII -3 VII-35 VII-21 VII-23 2020г.

			Требуется окраска МАФ, ремонт скамьи–1 шт. Оборудование и покрытие детской игровой площадки не соответствуют существующим ГОСТ (ГОСТ Р № 52167-2012, ГОСТ Р № 52169-2012). Требуется замена МАФ на сертифицированные, завоз песка. Рекомендуется акарицидная обработка от клещей придомовой территории. Для благоустройства двора собственникам рекомендуется поучаствовать в муниципальной программе «Формирование комфортной городской среды». Площадка ТБО в удовлетворительном состоянии. Рекомендуется перевесить информационную табличку на экране повыше.	
			Рекомендуется оборудовать подъезды системами видеонаблюдения и провести энергетическое обследование с присвоением класса энергетической эффективности, согласно ФЗ№261от 23.11.09.; Провести экспертизу для определенния актуального износа МКД и внесению информации в техпаспорт, согласно ст.210 ТК РФ, п.3.43 – 3.50 приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 №37	2020г.
Оценка технического состояния здания в целом				Удовлетворительно

Выводы и предложения комиссии:

Рекомендации по ремонтно-восстановительным работам на период 2019 - 2020 гг.
Собственникам МКД требуется определить источник финансирования для согласования сроков
выполнения указанных работ по ремонту: кровли, системы водоотвода, фасада, отмостки, подъездов
и входов в них, элементов наружного благоустройства дворовой территории, проведение
энергетического обследования с присвоением класса энергетической эффективности, обрезке деревьев,
оборудованию видеонаблюдения, акарицидной обработке от клещей придомовой территории,
дезинсекции (от блох), дератизации (от грызунов), огнезащитной обработке, ремонту инженерных
сетей; благоустройству двора; проведению экспертизы для определения актуального износа
МКД и внесению информации в техпаспорт.

Представители управляющей и обслуживающей организации:

Зам. директора по производству ООО «Строй ЖЭУ» Е.С. Худякова

Старший мастер ООО «Строй ЖЭУ» А. В. Погорелов

И.о. Мастер ООО «Строй ЖЭУ» В.А.Кныш

Представитель собственников