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

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЖИЛОГО ДОМА

«04» мая 2020 г.

По адресу г. Абакан, **пр. Др. Народов, 13**

Этажность	строит. объем м^3	Кол-во квартир шт.	Общая площадь здания м^2	Площадь кровли м^2	Материал	
					Стен	Кровли
5	15400	87	4214	1116	пан.	лотк.
Год постройки	Год последнего капитального ремонта и характер выполненных работ					
	Капитальный ремонт подъездов в 2008 г. Подъезд №3- июль 2016г. Подъезд №4 – март 2019г. Подъезд №1 — март 2020г.					
1976	Ремонт кровли – 2002 г. – частично					
	Ремонт розливов – частично					

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 ко-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 УК)**
Кровля лотковая	1116 м^2		Установлены антены. Наблюдается разрушение плит покрытия (выкрашивание бетонного слоя). Требуется очистка кровли от бетонной крошки и обрезков проводов (интернет) (фото). Требуется заделка лотковых швов кровли - 156 м.п, покрытие наплавляемыми материалами 40 м^2 (перемычки центр. лотка). Заделка стыков плит парапета, смещение плит. Изготовление, установка оголовков и ремонт воронок – 12 мест. Неисправность в креплении навесов крышки люка выхода на кровлю подъездов №№ 2, 4, 6. Плиты парапета имеют уклон в сторону кровли. Фотографии и схема ремонта кровли прилагается.	Капитальный ремонт 2042-2044гг. ТО, ТР III – 29,52б.п III-74б III-62 Б24 II полугодие 2020г.
Чердак	м^2		Требуется ремонт люка. Имеются сухие следы от протечки вокруг люка (2 и 6 подъезды). Вдоль чердака провода (интернет) требуется закрепить. Фото	ТО- III-62а

			прилагаются.	
Вентканалы, канал. выпуска	18 шт.		Разрушение поверхности оголовков вентшахт на кровле -16 штук (0,8м3) (фото прилагается) Требуется очистка чугунных труб (коррозия поверхности труб канализационных выпусков диаметром 100мм)-10 штук. Установка зонтов: на канализационных выпусках диаметром 100мм – 10 мест. диаметром 150мм -6 мест	Капитальный ремонт 2042-2044гг. ТО, ТР III-53, 57, Б24 2020г.- 2021г.
Система водоотвода			Наблюдается отслоение окрасочного слоя на трубах ливневой канализации в подъездах (фото). Требуется зачеканка труб ливневой канализации 2 места 6,4 подъезды. Рекомендуется замена труб ливневой канализации во всех подъездах и удлинение ливневой канализации от отмостки для отвода воды в газоны. Требуется ремонт всех приямков.	Капитальный ремонт 2042-2044гг. ТО, ТР III 2020г.
Перекрытие			На момент осмотра в удовлетворительном состоянии	ТО
Герметизация межпанельных стыков	м.п.	27,1	Имеется нарушение целостности отделочного слоя межпанельных швов – 25,1м.п. Фото и схема расположения прилагаются.	Капитальный ремонт 2045-2047гг. ТО, ТР IV-142б II Полугодие 2020г. - 2021г.
Отделка фасада	$м^2$ 1997,65		Выпадение гравийно-щебеночной посыпки из фактурного слоя отделки фасада - 245,8$м^2$. Требуется пропитка поверхности панелей с окраской. Самовольное обустройство фасада (навесные ветхие козырьки, остекление балконов, решетки, вывески, кондиционеры, антены) (Фото прилагается). Рекомендуется монтаж мелкоячеистой сетки на подвальные окна. На углу дома в районе 1-го подъезда небольшое разрушение – 1 место (фото прилагается). Не демонтирован каркас от рекламной конструкции.	Капитальный ремонт 2045-2047г. ТО, ТР III-56, I-72 II Полугодие 2020г. - 2021г.
Система домового водоотвода (отмостка)	$м^2$ 170,85		Ремонт отмостки- 113$м^2$. Разработка грунта вручную-4,5 $м^3$. Завоз ПГС –27 $м^3$. Установка деревянной опалубки -1,2$м^2$ Разборка деревянной опалубки -1,2$м^2$ Ремонт кирпичных стен приямка -21,15$м^2$ (восстановление разрушенной кирпичной кладки приямков. Штукатурка + покраска). Рекомендуется отвести ливневые воды с отмостки в газон устройством лотков. Отмостка ниже уровня газона (фото прилагается). Рекомендуется заделка трещины по отмостке в примыкании к цоколю по всему периметру дома. (фото)	Капитальный ремонт 2045-2047гг. ТО ТР IV- 84 VII-17 IV- 8 IV- 119 IV- 120 ТО ТР IV – 80, 4 квартал 2020г.
Тамбура, крыльца	6шт. 6шт.		Требуется ремонт крылец. Сколы и прогибы поверхности крылец 2-го, 5-го подъездов по центру -16$м^2$. Фото прилагается. Трещины на поверхности крылец 5,6-го подъездов (углы), нарушение штукатурного слоя-0,5$м^2$ (торец опорной плиты).	ТО, ТР- IV Б24 Б21 2020г. - 2021г.

			Рекомендуется исключить попадание ливневых вод под крыльца с газонов, имеются провалы. Рекомендуется засыпка щебнем и подливка бетоном крыльца подъезда №2.	
Балконы, козырьки	76балконов 6 козырьков подъездных		Неисправность боковых граней балконной плиты -1,6м^2. двор: справа- налево: 1-й ряд балконов 5-ый этаж; 6-й ряд балконов 3-ий этаж; 11-й ряд балконов 4-ый этаж; главный фасад: слева направо: 13-й ряд балконов 5-ый этаж. Имеются самовольно оборудованные козырьки (фото прилагается), остекление балконов. Рекомендуется косметический ремонт опорных плит под козырьками входов в подъезды (фото прилагается). Наблюдается отслоение окрасочного слоя с козырька входа в подъезд №3 (фото).	Капитальный ремонт 2045-2047гг. ТО, ТР III -71, 29 ТР III –52,53 ТО ТР III – 67а I Б24вр 2020г. - 2021г.
Цоколь	м2 208,72		Имеется отверстие с торца дома (фото прилагается)	ТО, ТР IV 2020г.
Подъезды	6 шт.	1 шт. П №1 в марте 2020г.	Требуется косметический ремонт 3-х подъездов, согласно дефектной ведомости.	ТО, ТР – I Б24вр 2021г.
Стены	м^2		Ремонт поверхности стен и потолков (отслоение окрасочного слоя -135,3м^2, штукатурного слоя -13м^2.обработка антисептиком), загрязнение окрасочного слоя на стенах и потолках подъездов №№ 2,5,6 фото прилагается.	ТО, ТР I-7,77,31 2020г.
Перегородки	м^2		На момент осмотра в удовлетворительном состоянии	ТО
Полы	м^2		Сколы ступеней до арматуры -1место, фото прилагается	ТО, ТР IV-76,77 2 Полугодие 2020г.
Лестничные марши, площадки	м.п.		На момент осмотра в удовлетворительном состоянии	ТО
Перила	м.п.		На момент осмотра в удовлетворительном состоянии	ТО
Окна, двери	24шт. 24шт.		На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Имеются не окрашенные рамы. Рекомендуется косметический ремонт. Нарушена целостность рам интернет проводами во всех подъездах, имеются сквозные отверстия (2 этажи) Двери в удовлетворительном состоянии.	ТО, ТР I 2020г.
Подвал			Подвал сухой. Имеются кладовки. Фото прилагается. Рекомендуем обметание паутины со стен и инженерных сетей. Требуется очистка от горючего бытового мусора. Рекомендуется ежемесячный осмотр подвала на предмет заселенности блохами, согласно Постановления № 83 от 07.06.2017г. и грызунами. Рекомендуется огнезащитная обработка деревянных конструкций кладовок.	ТО, ТР VII ИТР 2020г.
Фундаменты			На момент осмотра в удовлетворительном состоянии	Капитальный ремонт 2045-2047гг.

				ТО
Стены	М2		На момент осмотра в удовлетворительном состоянии	ТО
Наличие хозсараев			Имеются. Требуется огнезащитная обработка деревянных конструкций кладовок.	ТО, ТР – IV 2020г.
Наличие воды в подвале			На момент проведения осмотра отсутствует	ТО
Вентиляция			Сезонное открывание подвальных окон.	ТО, ТР IV май 2020г.
Система электроснабжения			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации электрооборудования дома Требуется ремонт коммунального освещения подвала, согласно дефектной ведомости. С изменением схем включения и замены ламп накаливания на светодиодное оборудование и закрытие силовых коробок. Уличное освещение. В удовлетворительном состоянии. Подъездное освещение. В удовлетворительном состоянии. Отсутствует светильник в тамбуре 2-го подъезда. Профилактические испытания по проверке сопротивления изоляции запланированы в 2022 г.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТР V Ч4 2020г. – 2022г.
Электрощиты	30 шт.		На момент обследования в рабочем состоянии. Ремонт, согласно графика и карты осмотра.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТР V – 16, 16а 2р. в год по графику.
Электрощитовая (ВРУ)	1 шт.		Ремонт, согласно графика и карты осмотра. На момент осмотра в работоспособном состоянии. Рекомендуется замена рубильника – 1шт. (250А с отключением от подстанции) и смазка контактной группы.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО ТР V – 58,58а, Ч4 2 р в год по графику. 2020г.
Подъездное отопление			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации. Требуется установка прибора отопления, согласно СНИП (в1,2 подъездах). Изоляция труб. Отсутствует защитный экран на конвекторах в 3,4,6 подъездах. Требуется окраска приборов отопления. Фото прилагается. Рекомендуется замена отопительных приборов – 6шт, замена трубы ду15 – 36м.п., замена крана ду15 – 20шт.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТР II Зв24вр, Б24вр 2020г. - 2021г.
Система центрального отопления			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации трубопровода. Требуется замена труб Д=80-100м.; Д=65-80м.; Д=50-80м.; Д=40-60м.; Д=32-40м.; Д=25-20м.;Д=20-20м. Требуется замена кранов Д= 15-20-30шт.; Д=25-8 шт. Требуется замена сборок Д=20-15шт. Требуется замена резьб Д=15-15 шт.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО ТР II-27/1, 29/1, 28/1, 26/1, 26/1г, 26/1в, 26/1б 53,54, Зв 24вр

			Требуется изоляция и покраска труб, подлежащих замене. Требуется изоляция изовером и стеклотканью существующих труб – 24 м^2. Требуется установка крана балансировочного Д=15мм – 6 шт.	66а.б, Б24вр 143 2020г. - 2021г.
Система ГВС		33м	Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации трубопровода. Требуется замена труб Д=50-40м.; Д=40-30м.; Д=32-20м.; Д=25 – 12м.; Д=15 – 12м. Требуется изоляция и покраска труб, подлежащих замене. Рекомендуется замена регулятора температуры на «Комос» - 1 шт. Требуется замена: кран ду25 – 8шт, кран ду15 – 24шт, сборка ду25 – 8шт, сборка ду15 – 8шт. Рекомендуется установка шарового крана d = 15мм для регулировки циркуляции ГВС. Ремонт существующей изоляции – 18м^2 (фото прилагается).	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТР II-27/1,26/1,26/1г,26/1в Б24вр, Зв 24вр 143 2020г. - 2021г.
Тепловой узел	шт.		В рабочем состоянии. Рекомендуется замена элеватора на регулируемый в зависимости от температуры наружного воздуха и косметический ремонт помещения (побелка). Рекомендуется замена: Кр 3 – ходовой д=15мм – 8шт, кр д=15мм – 4шт, кр д=25 – 3шт, труба д=80мм – 2м, грязевик – 2шт. Установка балансировочника Д=32мм — 1шт., фланец Д=32мм — 2шт., переход 80/50 — 2шт., переход 50/32 — 2шт., резьба Д=32 — 2шт.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТРI Б24вр II Зв24вр 2020г. - 2021г.
Система ХВС		13м	Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации трубопровода Рекомендуется замена труб Д=50-10 м.; Д=40-10 м.; Д=32-10 м.; Д=80 – 10м Требуется покраска труб, подлежащих замене.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТР II Б24вр, Зв 24вр I – 20 2020г. - 2021г.
Водомерный узел			Регламентное ТО	ТО
Система канализации		15,5м	Рекомендуется замена труб РР 110-60 м. и фасонных частей.	Капитальный ремонт 2024-2026гг. ТО, ТР II-34,33 2020г. - 2021г.
Элементы наружного благоустройства Лиана Турник Брусья Скамейка Металлическое ограждение			Собственникам МКД рекомендуется поучаствовать в программе «Формирование комфортной городской среды» для оборудования придомовой территории новыми МАФ, дополнительными металлическими ограждениями, установкой урн – 6шт. Требуется обрезка деревьев (вязы) со двора-5 шт, с фасада-4 шт. Схемы расположения деревьев, фото прилагаются. Площадка ТБО в удовлетворительном состоянии. Фото прилагается. Рекомендуется покраска экрана площадки ТБО. Рекомендуется акарицидная обработка придомовой территории (от клещей); демонтаж не сертифицированных МАФ. Замена используемых в качестве клумб	ТО, ТР VII -3, 23, 24,35 VII-42 VII-45 2020г.

			автопокрышек на бетонные вазоны. Рекомендуется планировка гравием (засыпка ямы). Ремонт ограждений 20 м.п.	
			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. - 2021г.
Оценка технического состояния здания в целом				Удовлетворительно

Выводы и предложения комиссии:

Рекомендации по ремонтно-восстановительным работам на период 2020 - 2021гг.
Собственникам МКД требуется определить источник финансирования для согласования
сроков выполнения указанных работ по ремонту: кровли, системы водоотвода, приямков, отмостки,
подъездов и входов в них, системы электроснабжения, подъездного отопления, системы
центрального отопления, ГВС, ХВС, элементов наружного благоустройства дворовой территории,
канализации, кладовых подвала, вентиляционных каналов, добровольному энергетическому
обследованию дома, обрезке деревьев, устройству видеонаблюдения акарицидной обработке от клещей
придомовой территории.
Для благоустройства двора собственникам рекомендуется поучаствовать в муниципальной программе
«Формирование комфортной городской среды».
Проведению экспертизы для определения актуального износа МКД и внесению информации в
техпаспорт, проведению дезинсекции, дератизации

Представители управляющей и обслуживающей организации:

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

Начальник участка ремонта ВДО _____ В. А. Погорелов

Начальник участка ремонта конструктивных элементов _____ М.С. Нехаев

Представитель собственников:

Председатель МКД Др.Народов_13 _____ С.Н. Смирнов