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

**«10» марта 2020 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. Требуется ремонт ходовой дорожки по коньку (фото). | ТО, ТР III I полугодие 2020г. |
| Стропила, чердак | 648 $м^2$ | Кап. рем. в 2019г. | Проведен капитальный ремонт. Наблюдаются сухие следы (пятна) на ветрозащите (фото). Требуется убрать голубиный помет, мертвых птиц. | ТО, ТР III I полугодие 2020г. |
| Вентканалы, канал. выпуска | $м^2$ шт. | Кап. рем. в 2019г. | Проведен капитальный ремонт. Требуется дополнительное наблюдение во время дождя. | ТО |
| Система водоотвода | | Кап. рем. в 2019г. | Проведен капитальный ремонт. Имеется замятое колено с торца здания в районе 1 подъезда (фото прилагается). | ТО, ТР III I полугодие 2020г. |
| Перекрытие | | | Без видимых дефектов | ТО |
| **Герметизация межпанельных стыков** | м.п. | 119,9м в 2018г. | Имеются нарушение герметизации межпанельных швов – 60,9 м.п. Фотографии и схемы обрисовок прилагаются. | Капитальный ремонт 2030-2032гг. ТО, ТР IV -142 3 квартал 2020г. |
| **Отделка фасада** | $м^2$ 1454.872 | | Наблюдается трещины и отслоение окрасочного слоя отдельных мест. Имеются элементы самовольно оборудованного фасада (остекление балконов, навеска кондиционеров, металлические решетки на окнах). Требуется закрепить оторванную информационную табличку и снять рекламные объявления, | Капитальный ремонт 2030-2032гг. ТО, ТР I 2020 - 2021гг. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | наклеенные над 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 2020г. |
| **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 2020 - 2021гг. |
| **Цоколь** | М$^2$ | | Наблюдается изменение структуры цокольных панелей с торцевых сторон здания, в районе водосточных труб. | Капитальный ремонт 2030-2032гг. |
| **Подъезды** | 3 шт. | | Рекомендуется косметический ремонт по графику подъезда №1 в 2020 году. | ТО, ТР I II полугодие 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 II полугодие 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 II полугодие 2020г. |
| Лестничные марши, площадки | м.п. | | Сколы ступеней: 1 подъезд 4,3,2,1 этажи 3 подъезд 1,2 этаж | ТО,ТР IV-76,77 II полугодие 2020г. |
| Перила | м.п. | | Требуется ремонт – 4 м.п. Требуется ремонт металлического элемента 1 подъезд 1 этаж перил. В 3-м подъезде закрепить (разболтались) перила — 3 этаж. | ТО I полугодие 2020г. |
| Окна, двери | 20шт 10шт | | Требуется заменить таблички на входных дверях. Рекомендуется ремонт или замена окон в количестве – 8 шт. Косметический ремонт дверей и окон. Требуется ремонт тамбурной двери 3 подъезда. | ТО, ТР IV II полугодие 2020г. |
| **Подвал** | 556,5 м$^2$ | | Разрушение ступеней спуска. Штукатурка наружных кирпичных стен спуска в подвал. Очистка подвала от мусора (фото). Обметание паутины со стен и инженерных сетей. Имеются не подписанные открытые кладовки, которые захламлены. Рекомендуется огнезащитная обработка деревянных конструкций кладовок. Рекомендуется ежемесячный осмотр подвала на предмет заселенности членистоногими (блохи), согласно Постановления №83 от 07.06.2017г. | ТО, ТР I-29, 9, IV-81,133, Б 21 2020 - 2021гг. |
| 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 открытие подвальных окон.<br>Порвана сетка на подвальном окне – фасад. | ТО, ТР IV<br>Май 2020г. |
| Система электроснабжения | | | Уличное освещение: В работоспособном состоянии.<br>Подъездное освещение: В работоспособном состоянии.<br>Подвальное освещение: В работоспособном состоянии.<br>Требуется заменить лампы в тепловом узле (2шт) и коридор подвала (1шт). | ТО, ТР V Ч4<br><br>I полугодие 2020г. |
| Электрощиты | 15 шт. | | Осмотр и протяжка согласно графику.<br>На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. | ТО, ТРV–16, 16а<br>2 р. в год по графику<br>2020г. |
| Электрощитовая (ВРУ) | 1 шт. | | Осмотр, согласно графика – 2 раза в год.<br>На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Установить стационарную розеточную группу через автомат для собственных нужд. | ТО, ТР V-58а<br>2 р. в год по графику<br>2020г. |
| Подъездное отопление | | | В удовлетворительном состоянии. | ТО |
| **Система центрального отопления** | | | На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Регламентное ТО.<br>Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков.<br>Рекомендуется демонтаж старого розлива отопления в подвальном помещении – 30м. | ТО |
| **Система ГВС** | | | На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Требуется выполнить две врезки под датчики температуры.<br>Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков.<br>Рекомендуется установка шарового крана d = 15мм для регулировки циркуляции ГВС.<br>Рекомендуется замена балансировочных кранов на ГВС: кран с американкой Д=20 — 9шт. | ТО |
| **Тепловой узел** | шт. | | На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Фото прилагается. Соответствует требованиям «Правил учета т/энергии и т/носителя». Регламентное ТО. Рекомендуется установка балансировочного крана Д=32 — 1шт, фланца Д=32 — 2шт, резьбы Д=32 — 2шт, перехода Д=80/50 — 2шт, перехода Д=50/32 — 2шт. | ТО, ТР II<br><br>I полугодие 2020г. |
| **Система ХВС** | | | На момент осмотра в удовлетворительном состоянии.<br>Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков. | ТО |
| **Водомерный узел** | | | На момент осмотра в удовлетворительном состоянии. Фото прилагается. | ТО |
| **Система канализации** | | | На момент осмотра в удовлетворительном состоянии.<br>Собственники квартир № 44,51,54 не предоставили доступ для проведения работ по кап. ремонту. Рекомендуется замена стояков. | ТО |
| **Система газопровода** | | | Не проведен капитальный ремонт.<br>Регламентное ТО. | ТО |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Элементы наружного благоустройства**<br><br>МАФ:<br>1) скамья<br>2) игровой комплекс<br>3) урна<br>4) ограждение металлич. из труб | шт.<br><br><br><br><br>1шт<br>1шт<br>1шт | | Требуется восстановление металлического ограждения (с дворовой стороны).<br>Рекомендуется снос 2-х мертвых деревьев — 1 вяз (с фасада) и 1тополь (с дворовой стороны).<br>Изготовление урны –1шт. Рекомендуется установить 2 скамьи (новые).<br>Имеются трещины на асфальтовом покрытии. Ямочный ремонт асфальтового покрытия – 10м$^2$. Требуется ремонт скамьи–1 шт.<br>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 — 1м$^3$.<br>Рекомендуется акарицидная обработка от клещей придомовой территории.<br>Для благоустройства двора собственникам рекомендуется поучаствовать в муниципальной программе «Формирование комфортной городской среды». Площадка ТБО в удовлетворительном состоянии. | ТО, ТР VII -3<br>VII-35<br>VII-21<br><br>VII-23<br>2020г. |
| иное | | | 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 | 2020 - 2021гг. |
| Оценка технического состояния здания в целом | | | | Удовлетворительно |

**Выводы и предложения комиссии:**

| **Рекомендации по ремонтно-восстановительным работам на период 2020 - 2021 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; ремонту газового оборудования |

**Представители управляющей и обслуживающей организации:**

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

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

Мастер ООО «Строй ЖЭУ» М,С, Нехаев

Председатель МКД Герцена 16 Н.А. Бурушкина