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

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЖИЛОГО ДОМА

«01» апреля 2020 г.

По адресу г. Абакан, **ул. Торосова, 18**

Этажность	строит. объем $м^3$	Кол-во квартир шт.	Общая площадь здания $м^2$.	Площадь кровли $м^2$.	Материал	
					стен	кровли
	57 768	231	15061,9	1651,86	ж/б панели	ж/б лотковая
Год постройки	Год последнего капитального ремонта и характер выполненных работ					
	Лифты – капитальный ремонт 2020г.					
1988						

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	$м^2$ 1651,86		При визуальном осмотре выявлены следующие дефекты: требуется ремонт стыков плит покрытия – 120 (фото и схема прилагается); разрушение торцов плит покрытия с оголением арматуры 30шт (фото прилагаются); Требуется установка опалубки и восстановление плит покрытия бетоном с установкой металлической сетки и дополнительных арматурных стержней. Не закреплены парапетные плиты 7шт (фото прилагаются) сварка; разрушение плит покрытия 65$м^2$ (схема ремонта прилагается). Требуется чистка центрального лотка от бетонной крошки. Требуется ремонт перемычек 15шт 20м (стяжка + наплавляемый м-л) (фото). Отсутствует гидроизоляция у водосточных воронок – 6шт. Ремонт плит в районе монтажных петель и околотрубных зон (фото разрушений прилагается). Рекомендуется удаление радио стоек с заделкой отверстий. Требуется заделка стыков плит парапета (фото).	Капитальный ремонт 2027-2029гг ТО, ТР III Б24 2020г. - 2021г.

Чердак	$м^2$		Требуется закрепление 7ми люков выхода на кровлю (навесы). Требуется убрать горючий мусор и голубиный помет. Рекомендуется исключить доступ голубей на чердак, установить сетки.	ТО, ТР III 2020гг
Вентканалы, канал. Выпуска	54шт.		Отсутствуют зонты на трубах в районе 1,3 и 7 подъездов – 3шт (фото).Наблюдается разрушение оголовков вент. шахт – 7шт, фото прилагаются. Оголение арматуры, растрескивание бетона, сколы. Рекомендуется проверка наличия тяги, согласно постановления №410 п.12	Капитальнй ремонт 2027-2029гг ТО, ТР III 2020г
Система водоотвода			Требуется ремонт воронок – 8шт (гидроизоляция).	Капитальнй ремонт 2027-2029гг ТО, ТР III II полугодие 2020г
Перекрытие			Имеются видимые трещины в подвале подъезды №№ 6,7, требуется наблюдение.	ТО
Герметизация межпанельных швов			Ремонт межпанельных швов – по заявкам жильцов. При визуальном осмотре наблюдается нарушение целостности отделочного слоя длинной 169,2 м.п. Схема расположения дефектов и фотографии прилагаются.	Капитальнй ремонт 2048-2050гг ТР 3 квартал 2020г. – 2021г.
Отделка фасада	$м^2$		Имеются отверстия в панельных плитах (кабель). Требуется удалить крепление старых осветительных приборов. Самовольное обустройство фасада (остекление балконов, монтаж кондиционеров, антенны), фото прилагаются. Решетки на окнах (фото).	Капитальнй ремонт 2048-2050гг ТО, ТР I, IV II полугодие 2020г
Система домового водоотвода (отмостка)	$м^2$		Требуется ремонт отмостки 90$м^2$, установка опалубки (9$м^2$). Требуется оборудовать 8 водоотводных желобов для отвода ливневой воды с отмостки в газон (фото).	Капитальнй ремонт 2048-2050гг. ТО, ТР IV 2020г. – 2021г.
Тамбура, крыльца	8шт. 8шт.		Рекомендуется ремонт тамбуров – 7шт.	ТО, ТР I 2020г. – 2021г.
Балконы, козырьки	248 балконов 8козырьков подъездных		Самовольное остекление балконов. Требуется ремонт тамбурных козырьков. Требуется косметический ремонт входов в подъезды. Разрушение козырьков подъезды №№ 2,7,8 (фото).	Капитальнй ремонт 2048-2050гг ТО, ТР III, ТР I 2020г
Цоколь	$м^2$		В удовлетворительном состоянии.	Капитальнй ремонт 2048-2050гг ТО
Подъезды	8шт.		Необходим ремонт в 7ми подъездах. Рекомендуется замена почтовых ящиков (фото) в 1,2,4,8 подъездах.	ТО, ТР I Б24вр, IV Б24 2020-2023гг
Стены	$м^2$		Требуется ремонт поверхности стен и потолков. Загрязнение окрасочного слоя. Имеются участки с отслоением окрасочного слоя, трещины. В 6-ом подъезде первый этаж под	ТО, ТР I Б24вр 2020-2023гг

			электрощитом отверстие, требуется заделка 0,2м^2 (фото). В 6-ом подъезде 8 – 9 этаж на площадке по углу трещина 2 м.п.	
Перегородки	м^2		Без видимых дефектов.	ТО
Полы	м^2		Наблюдаются сколы ступеней в подъездах.	ТО, ТР IV Ч4 2020-2023гг
Лестничные марши, площадки	м.п.		Без видимых дефектов. Рекомендуется косметический ремонт. В 7-ом подъезде скол на 1 этаже лестничного марша (фото).	ТО, ТР IV Ч4 2020-2023г
Перила	м.п.		Косметический ремонт перил в 7-ми подъездах.	ТО, ТР I Б24вр 2020-2023гг
Окна, двери	80 окон 24 двери		Косметический ремонт окон и дверей в 7-ми подъездах. 6-ой подъезд 7-8 этаж стекло (внутри) разбито 0,6м2. В 7-ом подъезде разбито стекло (наружн) между 7 и 8 этажами.	Капитальный ремонт 2048-2050гг ТО, ТР I Б24вр, IV Б23 2020-2023гг
Подвал			Требуется оборудование продухов мелкой сеткой от грызунов. Рекомендуется ежемесячный осмотр подвала на предмет заселенности (наличия) блох и грызунов. Требуется заделка отверстий в перекрытиях в местах прохода коммуникаций и электросетей (фото).	ТО, ТР IV Б24, VII ИТР 2020г. - 2021г.
Фундаменты	м^2		Имеются сколы на свайном фундаменте 0,4 м^3, в местах сопряжения с ростверком; Трещины на ростверке 6-7 подъезды; Оголение арматуры – 1 место (фото). Требуется наблюдение.	Капитальный ремонт 2048-2050гг ТО
Стены	м^2		Требуется обметание паутины со стен.	ТО, ТР
Наличие хозсараев			----------	----------
Наличие воды в подвале			На момент осмотра отсутствует	ТО
Вентиляция			Сезонное открытие подвальных окон.	ТО, ТР IV май 2020г.
Система электроснабжения			Подъездное освещение: рекомендуется установка датчиков движения и светодиодных светильников. Подвальное освещение: замена ламп на энергосберегающие; провести ревизию линии освещения. В тамбурах малая светоотдача светильников, рекомендуется замена – 8шт.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР V Ч4 2020г. – 2021г.
Электрощиты (межэтажные)	90 шт.		Осмотр и протяжка 2 раза в год по графику. В работоспособном состоянии. Требуется ремонт 90 щитов с заменой автоматов, согласно дефектной ведомости. Ремонт замков щитов – 9шт.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР V 16, 16а, Ч4 2 раза в год
Электрощитовая (ВРУ)	2 шт.		Осмотр и протяжка 2 раза в год по графику. В работоспособном состоянии. Замена силовых губок фазы «А» (2-ой подъезд).	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР V 58, 58а, Ч4 2020г.

Подъездное отопление			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации. Отсутствуют защитные экраны на конвекторах. Фото прилагаются. Рекомендуется замена самодельных регистров на конвекторы.	Капитальный рем 2039-2041гг ТО, ТР II 2020г. - 2021г.
Система центрального отопления			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации трубопроводов. Кран вварной Д=50мм – 32шт., кран Д=32мм – 32шт., резьба Д=32мм – 32шт. Ремонт существующей изоляции – 136 м^2. Труба Д=133мм – 80м., труба Д=100 – 120м., труба Д=89мм – 120м., труба Д=76мм – 180м., труба Д=50мм – 240м., труба Д=40мм – 60м., труба Д=32мм – 60м., труба Д=25 – 60м., сборка Д=25 – 60шт., кран Д=25 – 60шт., кран Д=15мм – 60шт., резьба Д=15 – 60шт. Окраска и изоляция подлежащего замене трубопровода. Фото прилагается.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР II Зв24вр, Б24вр, Ч4 II полугодие 2020г. – 2021г.
Система ГВС			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации трубопроводов. Рекомендуется замена: клапан обратный Д=32мм – 8шт.; кран Д=32мм – 26шт., Д=15мм – 52шт.; сборка Д=32мм – 26шт., Д=20мм – 26шт.; тр уба Д=20мм – 48м., Д=32мм – 60м., Д=40мм – 140м., Д=50мм – 180м.; резьба Д=15мм – 26шт.; изоляция – 18м^2. Окраска и изоляция подлежащего замене трубопровода. Ремонт существующей изоляции – 21м^2. Фотографии прилагаются.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР II Зв 24вр, Б24вр, Ч4 II полугодие 2020г. – 2021г.
Тепловой узел	шт.		Окраска узлов. Изоляция изовером и стеклотканью – 24м^2. Рекомендуется замена элеватора на регулируемый в зависимости от температуры наружного воздуха. Требуется установка балансировочного крана Д=32мм – 8шт., кран вварной Д=50мм – 8шт.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР II Б24вр, Зв24вр, Ч4 II полугодие 2020г. – 2021г.
Система ХВС			Закончился нормативный срок эффективной эксплуатации трубопроводов. Рекомендуется замена: труба Д=50мм – 60м., труба Д=76мм – 40м.; труба Д=32мм – 40м., кран Д=15мм – 8шт.; сборка Д=32мм – 20шт. Окраска труб, подлежащих замене. Труба Д=40мм – 40м.; кран Д=32мм – 20шт., кран Д=15мм – 20шт., кран Д=25мм – 16шт., резьба Д=15мм – 20шт., резьба Д=25мм – 16шт., кран Д=50мм – 4шт., сбор Д=50мм – 4шт.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР II Зв 24вр, Б24вр Ч4 II полугодие 2020г. – 2021г.
Водомерный узел			В удовлетворительном состоянии. Регламентное ТО.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО
Система канализации			Рекомендуется замена: труба Д=110мм – 80м., фасонные части Д=100мм – 200шт (отвод, тройник, переход, муфта, манжета). Фотографии прилагаются.	Капитальный ремонт 2039-2041гг ТО, ТР II Зв 24вр 2020г. – 2021г.
Лифты	8шт.	8шт. кап.ре	На момент осмотра в работоспособном состоянии. Регламентное ТО.	ТО

		монт 2020г.		
Элементы наружного благоустройства Ограждение металлическое			При визуальном осмотре выявлена необходимость ремонта асфальтового покрытия S=48м2. Имеются сколы на бордюрных камнях (20 мест). Рекомендуется установка 8 урн и 8 скамеек. Для благоустройства дворовой территории (установка новых сертифицированных МАФ и ремонт асфальтового покрытия) собственникам МКД рекомендуется поучаствовать в Муниципальной программе «Формирование комфортной городской среды». Рекомендуется акарицидная обработка (от клещей) придомовой территории. Площадка ТБО совместная. Требуется ремонт кирпичной кладки (фото прилагается). Рекомендуется побелка бордюр и деревьев. Требуется обрезка тополей – 2шт. и вязов – 55шт. Схема расположения деревьев и фотографии прилагаются. Рекомендуется окраска металлического ограждения.	ТО, ТР VII, Б24, Б21, ИТР 2020г. – 2021г.
Иное			Рекомендуется: оборудовать подъезды системами видеонаблюдения; провести энергетическое обследование с присвоением класса энергетической эффективности, согласно ФЗ №261 от 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, вентиляционных каналов,
межпанельных швов, отмостки, подъездов и входов в них, козырьков,системы электроснабжения,
системы центрального отопления, ГВС, ХВС, канализации, благоустройству придомовой территории,
обрезки деревьев, акарицидной обработке, добровольному энергетическому обследованию дома,
оборудованию видеонаблюдения; 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 Торосова 18 Н.Л. Жилкин