

**АКТ**

**Планового весеннего осмотра технического состояния МКД**

**от 28 апреля 2016 года**

**г. Новосибирск, ул. Дениса Давыдова, д. 5**

**ТСЖ «Родина»**

Комиссия в составе:

Председателя правления ТСЖ Ушатовой О.И.

Управляющего Филатовой Н.В.

Слесаря-сантехника Четверова А.С.

Электрика Москалева А.Т.

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

**1. Общие сведения по многоквартирному дому**

Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 1975

Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ панельные

Тип перекрытий\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ железобетонные

Количество подъездов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6

Количество лифтов (замена 2010г)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6

Число этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 9

Общая площадь дома\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 15 184,8 кв. м

Общая площадь квартир (помещений)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 10976,2 кв. м

Жилая площадь дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 7334 кв. м

Площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3642,2 кв. м

Площадь придомовой территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 4127,74 кв. м

Площадь отмостки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 426,6 кв. м

Площадь кровли (рулонная совмещенная) (капремонт 2006г)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 1771,26 кв. м

Площадь чердака \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 1445,5 кв. м

Площадь подвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 1361,3 кв. м

Площадь помещений общего пользования (лест/клетка) (ремонт 2011г.)\_\_\_ 1583,6 кв. м

Количество мусоропроводов (ремонт мусороприемных камер 2013г.)\_\_\_\_\_ 6

**2. Результаты строительно-технической экспертизы**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_не проводилась\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(вид экспертизы, элементы конструкций и инженерного оборудования, выводы и рекомендации по экспертному заключению)

**3. Результаты осмотра МКД**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства** | **Оценка состояния, описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)** | **Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, кем выполняется, в счет каких средств и т.д.)** |
| 1 | КРОВЛЯ | Удовлетворительное состояние.  На водоотводящих ж/б лотках наблюдается незначительное нарушение поверхностного слоя. | Для исключения конденсата со стороны чердачного помещения выполнить ремонт лотков своими силами в счет содержания жилья |
| 2 | ЧЕРДАЧНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ | .Установлены противопожарные чердачные люки в подъездах № 1,2,5,6 в 2015 г.  Во время дождей наблюдается промокание чердачного помещения под люками.  Наблюдается нарушение целостности монтажных отверстий  труб ливневой канализации | Подрядчику требуется устранить утечку, выполнить герметизацию чердачных люков.  Выполнить заделку монтажных отверстий |
| 3 | ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ (ПРЕДЛИФТОВЫЕ) | Удовлетворительное состояние.  Имеется нарушение штукатурного и окрасочного слоя стены площадью около 8 кв.м  Освещение имеется. Энергосберегающие лампы. | Выполнить ремонт стены |
| 4 | ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ | Имеется нарушение штукатурного и окрасочного слоя стен, особенно на первых этажах; разрушены углы на входе в подъезды, в местах прохождения канализационных стояков имеются нарушения штукатурного и окрасочного слоя.  Почтовые ящики в подъездах № 1,2,3,4,6 требуется заменить. В 5-ом подъезде требуется замена блока, состоящего из 6 поч товых ящиков  На полах и ступенях лестничных клеток наблюдаются сколы и выбоины  Металлические ограждения лестничных маршей в удовлетворительном состоянии  Освещение имеется. Энергосберегающие лампы.  В 4 подъезде самовольно организована кладовая жильцами кВ. № 141, выдать предписание на демонтаж кладовой собственными силами . | Выполнить текущим ремонтом 2016 года ремонт первых этажей в подъездах до почтовых ящиков силами подрядной организации, заменить почтовые ящики  Выполнить текущим ремонтом 2016 г. укладку полов и ступеней от тамбурной двери до покрытия между 1 и 2 этажом.  Выполнить за счет средств жильцов  кВ .№ 141 |
| 5 | ТАМБУРЫ | В удовлетворительном состоянии |  |
| 6 | ЛИФТЫ | Удовлетворительное состояние.  Проведена оценка соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования | Февраль 2016 г.  ООО «Сибэк» |
| 7 | ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | Наблюдаются сильные провалы грунта по всему подвальному помещению дома (не выполнена обратная отсыпка при постройке дома) . Выполнена частичная отсыпка в 2015 г. Требуется дальнейшая отсыпка подвалов.  Для перехода через коммуникации нужно установить мостки.  Имеется освещение.  Требуется известковая окраска стен и потолков подвального помещения. Элеваторные узлы в подвалах частично пробелены в июле 2015 г. | Включить в текущий ремонт 2016 г. отсыпку проходов в подвальном помещении  Выполнить известковую покраску стен и потолков в подвальных помещениях |
| 8 | СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ | Имеются жалобы жильцов на неработающую вентиляцию | Включить на 2017 г. в счет текущего ремонта по заявлениям жильцов. |
| 9 | ФАСАД | Удовлетворительное состояние.  В целях энергосбережения проведена тепловизорная съемка ограждающих конструкций (стены, окна, двери) | Феврвль 2016 г.  ООО»РосЭкоАудит» |
| 10 | МЕЖПАНЕЛЬНЫЕ ШВЫ | При визуальном осмотре межпанельных швов  Выявлены нарушения целостности швов, трещины. Имеются заявления жильцов на промерзания межпанельных швов, также включить в ремонт межпанельные швы предмашинного отделения со стороны 4-го подъезда. | Включить в текущий ремонт 2016 г. |
| 10.1 | БАЛКОНЫ | Наблюдается нарушение целостности краев  Железобетонных балконных плит, местами до арматуры  кВ .№ 8,12,16,49,176 | Включить в текущий ремонт 2017 г. около  15 кв.м |
| 10.2 | ЦОКОЛЬ | Удовлетворительное состояние.  Имеется незначительное отслоение мозаичной плитки покрытия цокольной плиты | Выполнить заделку по всему периметру цоколя своими силами в летний период |
| 10.3 | ОКНА | Удовлетворительное состояние. На лестничных клетках установлены пластиковые стеклопакеты; на подвальных окнах установлены металлические сетки от грызунов и животных с металлическими дверцами. |  |
| 11 | ОТМОСТКА | Удовлетворительное состояние.  Наблюдаются незначительные размывы бетона в местах стекания воды из ливневок. | Выполнить в 2016 г своими силами |
| 12 | КРЫЛЬЦА  ВЕТРОВЫЕ ПЛИТЫ | Имеются нарушения целостности ж/б плит; штукатурного и окрасочного слоя ветровых плит подъездов № 2, 3, 4 , 5.  Наблюдаются сколы и выбоины на крыльцах и ступенях. Ступени имеют неправильный наклон, сквозные отверстия , требуется усиление и бетонирование ступеней подъездов № 2, 3, 4, 5.Нарушение примыкания крылец к фундаменту.  В 4 подъезде разрушен цоколь крыльца, размыто основание. | Включить ремонт ветровых плит 2, 3, 4, 5 подъездов на 2016 г. за счет содержания жилья.  Включить в текущий ремонт 2016 г. крыльца подъездов № 2, 3, 4 ,5 и восстановление цокольной части крыльца 4-го подъезда. |
| 13 | МУСОРОПРОВОД | Удовлетворительное состояние.  Двери входные металлические, имеются запорные устройства, освещение.  Выполнено восстановление отопления, воды и канализационного слива во всех мусорокамерах.  Клапаны мусоропроводов имеют уплотнители.  Мусорные баки проржавели, имеется нарушение сварных швов | Требуется ремонт или замена мусорных баков в количестве 5 шт., запланировать на 2016г. |
| 14 | ЭЛЕКТРО  ОБОРУДОВАНИЕ | Удовлетворительное состояние |  |
| 14.1 | (ОПУ) ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА Э/Э | Установлены в феврале 2015 г. |  |
| 14.2 | ОСВЕЩЕНИЕ ПОДВАЛА | Удовлетворительное. |  |
| 14.3 | ЩИТОВЫЕ (ВРУ) | Удовлетворительное |  |
| 14.4 | ЭЛЕКТРОПРОВОДКА В ПОДЪЕЗДАХ | Требуется замена электропроводки от щитовых в подвальных помещениях до этажных щитков 1-го этажа. Выполнить замену светильников, перенос светильников, перенос выключателей на первых этажах подъездов с 1 по 6 в связи с ремонтом лестничных клеток. | Запланировать на 2016г. силами подрядной организации |
| 15 | СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ | В удовлетворительном состоянии  Имеется система циркуляции.  В элеваторе 4-го подъезда выполнено соединение дренажного выпуска с канализацией. На всех стояках отопления имеется запорная арматура и сбросники. Требуется утепление трубопроводов отопления . | Включить работы по утеплению трубопроводов отопления на  2016 г. за счет текущего ремонта |
| 15.1 | (ОПУ) ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА ТЕПЛОЭНЕРГИИ | ОПУ установлены. |  |
| 15.2 | КСММУНИКАЦИИ | В удовлетворительном состоянии. Имеется частичное отсутствие теплоизоляции на магистральных трубопроводах отопления, в месте установки хомутов на теплотрассе наблюдаются капельные течи. Требуется замена задвижек на вводах в количестве 4 шт., частичная замена магистрального трубопровода (устранить хомуты и утечки) и выполнить утепление магистральных трубопроводов | Отправить телефонограмму в теплосети и договориться о ремонте и утеплении магистральной теплотрассы на 2016 г. |
| 16 | СИСТЕМА ГВС | Удовлетворительное состояние. |  |
| 16.1 | (ОПУ) ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА РАСХОДА ГВС | Установлены ОПУ. |  |
| 16.2 | КОММУНИКАЦИИ И | Удовлетворительное состояние.  Имеется частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах ГВ | Включить работы по утеплению трубопроводов ГВС на  2016 г. за счет текущего ремонта |
| 17 | СИСТЕМА ХВС | Удовлетворительное состояние |  |
| 17.1 | (ОПУ) ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА РАСХОДА ХВС | Установлены ОПУ. |  |
| 17.2 | КОММУНИКАЦИИ | Удовлетворительное состояние. Имеется частичное отсутствие теплоизоляции | Включить в текущий ремонт 2016 г.  восстановление теплоизоляции на ХВС |
| 18 | СИСТЕМА КАНАЛИЗАЦИИ | Удовлетворительное состояние. |  |
| 18.1 | ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ | Внутридомовая ливневая канализация в удовлетворительном состоянии.  Наружная водоотводящая система требует организацию дополнительных работ по удлинению и выводу ливневых труб для исключения подтоплений жилого дома  Частично выполнены водоотводы ливневок в 2015 г. | Запланировать на июль 2016 г. закончить работы по водоотведению за счет средств содержания жилья. |
| 19 | НАРУЖНЫЕ СЕТИ И КОЛОДЦЫ | Удовлетворительное состояние. На контейнерной площадке за мусорными баками на колодце связи сдвигается крышка при вывозе мусора. | Закрепить крышку колодца и устранить попадание в него мусора в теплый период 2016 г. своими силами |
| 19.1 | КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ КОЛОДЦЫ (ГОРКАНАЛИЗАЦИЯ) | Удовлетворительное состояние | . |
| 19.2 | ЛИВНЕВЫЕ КОЛОДЦЫ (ГОРМОСТ) | Засор оголовка в пойме реки Ельцовки. Разрушен колодец с юго-восточной стороны | Передана телефонограмма в «Гормост» для ремонта |
| 20 | БЛАГОУСТРОЙСТВО | Требуется дополнительно установить возле каждой лавочки урны.  Установить вазон у 6-го подъезда.  На детской площадке дополнительно установить тренажер-шагомер, специальный коврик под детскую горку для безопасности детей.  Выполнить обрезку вяза, стоящего между детской площадкой и автостоянкой напротив 6-го подъезда; спилить 2 рябины на газоне между 1 и 2 подъездами (ближе 5 м от фасада)  Выполнить посадку благородных кустарников и деревьев на придомовой территории, посадку цветов на клумбы и организовать уход за посадками.  Завезти песок в песочницы. Завезти чернозем для газонов.  Выполнить ограждение газона с торца 1-го подъезда. | Включить перечисленные виды работ на 2016 г. в счет содержания жилья  Включить установку ограждения газона с торца 1-го подъезда в текущий ремонт 2016 г. |
| 21 |  |  |  |

**4. Выводы и рекомендации комиссии.**

**Включить в текущий ремонт 2016 г. следующие виды раб**от:

* ремонт пола и стен первых этажей до почтовых ящиков на лестничных клетках;
* заменить почтовые ящики в подъездах № 1, 2, 3, 4, 6; в 5-ом подъезде заменить блок ящиков из 6 штук;
* ремонт электропроводки от электрощитовых до этажных щитков 1-го этажа;
* заменить светильники, перенести светильники, перенести выключатели на первых этажах подъездов с 1 по 6;
* ремонт межпанельных швов по заявлениям и жалобам жильцов;
* ремонт балконных плит;
* ремонт вентиляции по заявлениям жильцов;
* ремонт крылец и ступеней подъездов № 2, 3, 4, 5;
* теплоизоляция трубопроводов ГВ, ХВ и отопления в подвальных помещениях
* выполнить ограждение газона у 1-го подъезда

**Включить за счет содержания жилья на 2016 г. следующие виды работ:**

* отсыпка подвальных помещений;
* побелка стен и потолков подвальных помещений;
* ремонт ветровых плит подъездов № 2, 3, 4, 5;
* ремонт мусорных баков в количестве 5 штук;
* водоотведение ливневой канализации (завершение работ);
* установка урн возле каждой лавочки;
* установить вазон у 6-го подъезда;
* на детской площадке дополнительно установить тренажер-шагомер, специальный коврик на спуске с горки;
* произвести обрезку вяза между автостоянкой и детской площадкой, спилить 2 рябины на газоне между 1 и 2 подъездами (ближе 5 м от фасада здания);
* посадить благородные деревья и кустарники;
* завезти песок на детскую площадку;
* завезти чернозем

Председатель комиссии:

Председатель правления ТСЖ О.И.Ушатова

Члены комиссии:

Управляющий Н.В.Филатова

Слесарь-сантехник А.С.Четверов

Электрик А.Т.Москалев