

**АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

N 31А, ул. Комсомольский проспект

г. Пермь

"01" июля 2019 г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации: Директор Сенокосова К. А. и уполномоченного представителя Собственников _____ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1957 г.

Материал стен кирпич

Число этажей 5 (пять)

Количество подъездов 2 (два)

Наличие подвала или полуподвала есть м²

Общая площадь помещений 2839,8 м²

В том числе:

Жилая 1230,4 м²

Нежилая

Общедомовая 280,2 м²

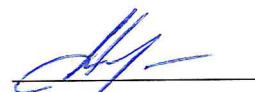
Количество квартир 32, комнат 72

Дом оборудован горячим и холодным водоснабжением, водоотведением (канализацией) центральным отоплением электроснабжением установленной максимальной мощностью _____ кВт, телефонной связью, сетями интернет (Дом.гу, Ростелеком) и т.п.

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля: Скатная, Крыша стропильная, кровля металлическая по деревянной обрешетке с организованным водостоком					
Водосток наружный организованный, отсутствуют и/или погнуты элементы водостока из оцинкованной стали (воронки, прямые участки и т.д.). Водосток не очищен. Состояние кровельного покрытия неудовлетворительное, локально разошлись фальцевые соединения. Выявить наличие протечек с кровли на момент осмотра не является возможным. В период снеготаяния крыша сильно			Требуется капитальный ремонт крыши		
Элементы стропильной системы (стропильные ноги, обрешетка, мауэрлат и др.) имеют следы намокания, темные пятна биологических образований. Отсутствует обработка противопожарными средствами. Отсутствует пароизоляция.			Требуется капитальный ремонт крыши.		
На чердаке мусор (старые клеенки, пароизоляция, старые отливки), освещение естественное через слуховые окна. Слуховые окна сломаны, стёкла отсутствуют, отсутствуют лестницы к слуховым окнам. Люки выхода на кровлю в неудовлетворительном состоянии. Подходы к слуховым окнам в неудовл. состоянии. Состояние утеплителя чердачного перекрытия неудовлетворительное, утеплитель слежался и требуется замена утеплителя по всему чердаку, частично отсутствует над перекрытиями. Состояние теплоизоляции трубопроводов верхней разводки: местами отсутствует изоляция.			Требуется очистка чердака, восстановление остекления слуховых окон, замена люков выхода на кровлю. Замена утеплителя.		

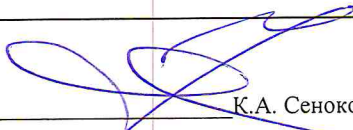

К.А. Сенокосов



На вентиляционных каналах на кровле наблюдается отслоение штукатурного слоя, разрушение кирпичной кладки, локальное/полное отсутствие покрытия оголовков вент. каналов листовой сталью.		Требуется ремонт вентиляционных каналов		
Разрушение металлического ограждения кровли. Аварийное состояние, ограждение частично отсутствует на кровле, ослабление креплений.		Требуется ремонт и восстановление ограждения кровли.		
Канализационные вытяжки не имеют зонтов, заменены на полипропиленовые, частично разрушены.		Установить зонты на канализационных вытяжках, заменить сломанные участки.		
Отсутствуют ходовые доски на чердаке		Требуется устройство		
Наличие провайдеров и антенн. Большое количество кабелей, антенн, установленных без согласований. Кабели локально лежат на кровле, проходят по парапету, не имеют маркировок.		Требуется демонтаж самовольно установленных антенн, проработка вопроса с провайдерами по приведению сетей в нормативное состояние.		
2. Фасад: Оштукатурен, окрашен. Стены кирпичные.				
Состояние фасада неудовлетворительное. Локальное разрушение штукатурного и окрасочного слоев, трещины.		Требуется капитальный ремонт фасада.		
Окна в местах общего пользования заменены на ПВХ со стеклопакетом. Двери в подъезды металлические (домофоны)				
Козырьки подъездов в неудовлетворительном состоянии, профнастил гнутый. Отсутствует гидроизоляция примыканий.		Требуется ремонт козырьков подъездов.		
Наличие промерзающих и отсыревающих участков на уровне цоколя. Трещины и разрушение штукатурного слоя.		Требуется ремонт цоколя.		
Отмостка асфальтобетонная, состояние удовлетворительное.				
По фасаду проходят вентиляционные трубы, различные кабели провайдеров, силовые (домовые) и иные.		Требуется запросить документы на прокладку вентиляции на крышку по фасаду МКД у нежилых помещений. Ревизию подключений.		
Граффити на фасадах и домофонных дверях		Требуется покраска дверей и фасада.		
Балконные плиты в неудовлетворительном состоянии, отслоение штукатурного и окрасочного слоев, оголение закладных элементов, разрушение бетона. Балконы 5-х этажей оборудованы козырьками (смонтированы собственниками), остеклены. Установлены сплит-системы.		Требуется капитальный ремонт балконных плит. Запросить у собственников согласование с ДГА на устройство козырьков.		
Разрушение стенок крыльца в виде деформации кирпичной кладки, штукатурного слоя. Трещины и разрушение ступеней.		Требуется ремонт крылец.		

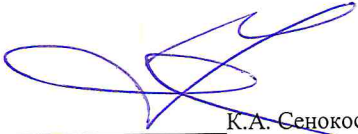
К.А. Сенокосов


3. Инженерное оборудование				
<p>Электроснабжение: Состояние электропроводки удовлетворительное. ВРУ состояние удовлетворительное. Освещение в МОП работает, светильники заменены. Проводился капитальный ремонт электроснабжения. Паспорта на ОДПУ и проекты системы электроснабжения не предоставлены.</p>		<p>Требуется заменить светильник во 2 подъезде на 1 этаже.</p>		
<p>Водоснабжение и водоотведение: Магистраль ХГВС и канализации заменены частично. Стояки заменены частично поквартирно. Частичное отсутствие креплений труб, нерабочая запорная арматура. Протечек не выявлено. Двери в ИТП открыты, срезано ушко. ИТП захламлена мусором (бытовой, строительный). Контур ГВС (горячего водоснабжения) двухступенчатый, выполнен на двух пластинчатых теплообменниках. Внешнее состояние теплообменников удовлетворительное. Отсутствуют манометры и термометры на входе и выходе теплообменников, что не позволяет судить о степени засорения контуров отложениями. Узел подмеса второй ступени, выполнен на клапане типа VF и электрического привода типа VFM 25. Электронный датчик температуры находится в исправном состоянии. Привод клапана находится в исправном состоянии и обрабатывает процедуру подмеса теплоносителя. Проверить правильность настройки контура ГВС не представляется возможным, ввиду отсутствия электронной карты L66. Параметры, измеренные электронным термометром и накладными датчиками, показывают диапазон выходящей температуры горячего водоснабжения 40-65 °С, что указывает на неправильную работу узла нагрева ГВС. Петля циркуляции контура ГВС перекрыта задвижками и находится в неисправном состоянии (отрезана от места присоединения к трубопроводу ГВС). Насос типа Wilo Star-RSG25/8 неисправен. Выкручена заглушка в корпусе насоса. Насос отключен от электроснабжения. Ввиду этого, не производится подогрев контура ГВС, когда отсутствует водоразбор. На узле ввода ХВС (холодного водоснабжения) так же отсутствуют манометры до и после отсекающей арматуры. Узел учёта ХВС выполнен на механическом счётчике типа МТК, серийный номер 10.505693. Стрелки прибора учёта стоят на месте, показания прибора не меняются. На окончании обследования, показания так же не изменились. Из этого следует, что прибор учёта находится в неисправном состоянии. Дата поверки отсутствует. Паспорта на ОДПУ ХГВС и проекты не предоставлены. Также нет проектов на систему водоснабжения и водоотведения дома. Освещение неудовл.</p>		<p>Требуется восстановить проектную документацию ИТП. Восстановить работоспособность оборудования и функционал в соответствии с требованиями и проектной документацией. Закрыть двери на замки. Очистить ИТП от мусора. Восстановить освещение.</p> <p>Требуется замена ОДПУ ХВС</p>		


К.А. Сенокосов



<p>Отопление: Магистралы отопления окрашены, заизолированы, протечек не наблюдается. Узел учёта ИТП выполнен на контроллере типа «ВЗЛЁТ» и находится в исправном состоянии.</p> <p>Измерительные указывающие приборы (манометры и термометры) находятся в неудовлетворительном состоянии (год поверки 2010). Из полагающихся 13 манометров (судя по местам присоединения) в наличии имеются всего 4. Из 6 термометров, присутствуют всего 2. Гильзы под термометры сухие, не заполнены маслом. Поверка термометров отсутствует.</p> <p>Контур отопления выполнен по зависимой схеме, имеет узел подмеса, состоящий из двух насосов (основной и резервный), гидравлического клапана типа VF и электрического привода типа VFM 35. На момент осмотра, привод клапана находится в отключенном состоянии (провода отсоединены и вытаснены, замотаны изолентой). Поэтому судить о работоспособности привода клапана не представляется возможным.</p> <p>Автоматика насосов узла подмеса отопления, выполнена на контроллере ОВЕН. Контроллер находится в исправном состоянии.</p> <p>Дифференциальный датчик давления гидравлического контура отопления, отвечающий за защиту от «сухого хода» насосов отключен от трубопроводов. Следовательно, функция защиты насосов не работает.</p> <p>Автоматика узла подмеса отопления, выполнена на контроллере Danfoss ECL COMFORT 301. Данный контроллер, в соответствии с паспортом, предполагает наличие карты управления L66 (на момент осмотра отсутствует). Поэтому скорректировать необходимые параметры не представляется возможным, ввиду отсутствия уровня доступа оператора.</p> <p>В соответствии со схемой, указанной в паспорте на контроллер ECL301, в схеме должны присутствовать три электронных датчика температуры гидравлического контура, типа RT1000. На момент осмотра датчики, стоящие на подаче (демонтирован и валяется на полу) и обратке отопления, отключены, ввиду выхода из строя (затоплены водой), провода висят в воздухе и не заизолированы.</p> <p>Радиаторы в квартирах частично заменены. Проекты и паспорта на ОДПУ, узел и систему отопления не предоставлены.</p>		<p>Требуется восстановить проектную документацию ИТП. Восстановить работоспособность оборудования и функционал в соответствии с требованиями и проектной документацией.</p> <p>Требуется замена циркуляционных насосов ГВС и ОТОПЛЕНИЯ.</p> <p>Требуется замена КИП и запорной арматуры на ТУ.</p> <p>Необходим монтаж датчика погружного ESMU L=100 мм нерж сталь, подключение датчиков температур к контроллеру Danfoss,</p> <p>Подключение клапана регулирования отопления к к Подключение датчика перепада давления к трубопроводам циркуляции отопления контроллеру Danfoss,</p>		
<p>Газоснабжение: Не предоставлены документы о проведении технического обслуживания и диагностировании ВДГО.</p>		<p>Требуется проверка ВДГО.</p>		
<p>Вентиляция: Вентиляционные каналы на кровле разрушены.</p>		<p>Требуется проверка состояния вент. каналов, наличия тяги в квартирах.</p>		


 К.А. Сенокосов



Выпуски канализации имеют обратный уклон (контруклон)		Необходима замена выпусков канализации		
4. Фундаменты: ленточный (сборные ж/б блоки)				
Незначительная осадка, трещины.		Требуется проверка безопасности данной осадки и устранение последствий, в т.ч. обследование трещин.		
5. МОП: Состояние удовлетворительное, в подъездах необходимо выполнить косметический ремонт. Состояние сетей провайдеров неудовлетворительное.		Требуется: Косметический ремонт подъездов, ревизия сетей провайдеров.		
6. Придомовая территория:				
Тротуар и проезжая часть – состояние удовлетворительное, в 2017 году выполнено благоустройство дворовой территории по программе ФСГС				
Озеленение: Требуется снос аварийных, кронирование и санитарная обрезка деревьев. Отсутствует ограждение газонов.		Требуется установка ограждения газонов, завоз земли, кронирование, снос.		
Детская площадка: состояние удовлетворительное				
Парковки: Состояние парковок удовлетворительное				
Противопожарные мероприятия				
Противопожарного аудита нет. Требуется провести противопожарный аудит. Проверка пожарной лестницы со стороны торцевого фасада.		Требуется провести противопожарный аудит		

ПОДПИСИ СТОРОН:



"Собственник"

А.А. Сенин

К.А. Сенюков
К.А. Сенюков

А.А. Сенин