

А К Т № 1
ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Г. Щёлково

« 15 » ноября 2019 года.

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Московская область, г. Щёлково, ул. Неделина д. 20

(наименование и адрес объекта)

Комиссия в составе: председателя правления ТСН «ТСЖ Неделина 20» Зиновьева Д.А, члена правления Шаенко Ю.А, генерального директора УК ООО «Спецсервис ЖКХ» Середина В.В, представителя УК ООО «Спецсервис ЖКХ» Рыковой Л.Н

(указать организацию, должность, Ф.И.О.)

Провели осмотр технического состояния основных конструктивных элементов и коммуникаций многоквартирного жилого дома, прилегающей территории и элементов благоустройства.

Основные характеристики объекта:

1. Год постройки: 2002
2. Материал стен: панельный
3. Материал кровли: битумно-мастичная
4. Количество подъездов: 4
5. Количество этажей: 16
6. Наличие чердака/подвала: есть/есть
7. Количество квартир: 237
8. Общая площадь: 22658 м²
9. Жилая площадь: 17938 м²
10. Нежилая площадь: 1998 м²
11. Процент износа: 34 %

Комиссия в результате осмотра установила:

Конструктивные элементы	Оценка технического состояния или краткое описание дефекта	Решение о принятии мер
Кровля	Подлежит ремонту (*1)	¾ кровли подлежит ремонту
Перекрытие кровли	Удовлетворительно (*2)	Необходима заделка швов
Несущие конструкции здания	Неудовлетворительно (*3)	Происходит просадка 2 секции МКД
Фасад	Удовлетворительно (*4)	Необходима заделка швов
Цоколь	Удовлетворительно (*5)	Необходима оштукатуривание и покраска
Окна подвального помещения	Удовлетворительно (*6)	Необходим ремонт и замена
Двери	Неудовлетворительно (*7)	Необходим ремонт и замена
Отмостка	Неудовлетворительно (*8)	Частичное восстановление
Лестничные марши	Удовлетворительно (*9)	Необходим косметический ремонт 1 и 4 подъезда и доделать 2 и 3 подъезды
Подъезды	Удовлетворительно (*10)	Необходим косметический ремонт и замена освещения
Система отопления	Неудовлетворительно (*11)	Необходима частичная замена труб и запорной арматуры
Горячее водоснабжение	Неудовлетворительно (*12)	Необходима частичная замена труб и запорной арматуры
Холодное водоснабжение	Неудовлетворительно (*13)	Необходима частичная замена труб и запорной арматуры
Канализование	Неудовлетворительно (*14)	Необходимо прочистка лежаков и комплексное обслуживание

Вентиляция	Неудовлетворительно (*15)	Восстановление работоспособности системы
Электроснабжение	Удовлетворительно (*16)	Необходимо экспертиза и обслуживание
Придомовая территория	Удовлетворительно (*17)	Необходимо обустройство
Лифты	Неудовлетворительно (*18)	Обследование и обслуживание лифтового оборудования
Система пожаротушения и сигнализации	Неудовлетворительно (*19)	Система не работает. Вентиляция подлежат замене.

Комментарии по факту обследования:

1. Общие недостатки и неисправности, выявленные в результате осмотра:

*1 – ¾ кровли находится в аварийном состоянии. Покрытие имеет значительные трещины. Примыкания и напуски на парапеты отслоились. Необходим комплексный ремонт покрытия кровли битумно-мастичными материалами по существующему основанию и восстановление доборных элементов по периметру кровли, а также восстановление ограждающих конструкций и опорных элементов ограждающих конструкций.

*2 – Штукатурка технологических надстроек частично отслоилась. Необходимо восстановление отдельных участков штукатурки. Швы перекрытия потолка технического этажа в некоторых местах не заделаны и протекают.

*3 – В некоторых местах произошла расстыковка межплитных швов панелей фасада. Необходима заделка и покраска. Из-за отсутствия водоотведения, грунтовые воды затекают под фундаментную плиту, отчего происходит попадание грунтовых вод в подвал МКД и просадка 2 секции МКД.

*4 – Фасад МКД находится в неудовлетворительном состоянии, необходим оштукатуривание, и покраска.

*5 – Необходимо оштукатуривание лестничных маршей запасных входов и окраска цоколя с устройством отсекающей полосы выше отмостки. Необходимо выполнить устройство секции лестницы перед основным входом в 3 подъезд.

*6 – Окна подвального этажа в большинстве сломаны, запоры не фиксируют закрывание створки, необходим ремонт, восстановление или частичная замена оконных блоков на пластиковые.

*7 – Двери межтамбурных помещений подлежат ремонту и подгонке. В большинстве дверей отсутствуют армированные стекла и ручки. Необходим ремонт и утепление дверей и дверных коробок, а в некоторых случаях из замена. Металлические двери выхода на технический этаж и крышу, установленные в 2017 году, вскрыты ООО «Альтернатива» самым варварским способом. Необходима замена или попытка восстановления и установка замков. Необходима установка металлической двери выхода на балкон 18 этажа (перехода к машинному отсеку лифтов).

*8 – Необходимо выполнить примыкание отмостки к фасаду здания гидроизоляционным материалом.

*9 – После проведения частичного косметического ремонта с окраской потолков и стен 2 и 3 подъездов, необходима покраска стен лестничных маршей с восстановлением освещения энергосберегающими лампами накаливания и ремонт отдельных участков перил 1, 3 и 4 подъездов.

*10 – Необходима покраска стен подъездов с частичной или полной заменой плитки покрытия пола. Одновременно необходим решение по использованию тамбуров и колясочных.

*11 – Необходима замена 30% запорной арматуры (краны) и 90% задвижек как в подвальном, так и чердачном этажах. Необходимо выполнить замену участков труб применив при этом трубы из оцинкованного металла или трубы с утолщенными стенами. Необходима комплексная промывка (по стоякам) системы отопления.

*12 - Необходима заменой 30% запорной арматуры и практически всех задвижек как в подвальном, так и чердачном этажах. Необходимо выполнить замену участков труб применив при этом

трубы из ПВХ. Необходима комплексная промывка системы ГВС, а также ревизия труб подачи ГВС, так как в некоторых местах трубы ГВС начали образовывать свищи.

*13 - Необходима установка общедомовых приборов учета с заменой 30% запорной арматуры и практически всех задвижек как в подвальном, так и чердачном этажах. Необходимо выполнить замену участков труб применив при этом трубы из ПВХ.

*14 – Необходимо обслуживание, промывка лежаков и частичная замена канализационных труб, расположенных в цокольном этаже. Из-за смещения, произошла расстыковка канализационной трубы отвода в канализационный колодец с 1 подъезда.

*15 – Вентиляция в течении 2-х лет не обслуживалась и не запускалась, находится в нерабочем состоянии. Все элементы вентиляции (электродвигателя, роторы, заслонки, жалюзи и пр.) необходимо заменить и выполнить запуск.

*16 – Необходимо обследовать систему электроснабжения и выполнить мероприятия по обслуживанию. Из-за постоянного подтока грунтовых вод в подвал по отверстиям, по которым проложены силовые кабели, металлическая оплетка кабелей проржавела.

*17 – Необходимо выполнить обустройство с установкой отдельных элементов благоустройства (скамеек, навесов, цветников и пр.).

*18 – Лифтовое оборудование находится в крайне изношенном состоянии. Так как лифтовое оборудование 2 года не обслуживалось, необходимо выполнить комплекс мероприятий по замене отдельных элементов управления, движения и остановки кабин. В соответствии с действующим законодательством, необходимо выполнить страхование лифтов и жителей от несчастных случаев, использующих лифты.

*19 – Система сигнализации и пожаротушения неисправна.

2. Необходимо выполнить мероприятия по очистке подвала от стоков, образовавшихся из-за прорывов участков канализационных и водопроводных труб. В подвале вонь, большинство участков подвала затоплены водой. На полах фекалии, вода. Необходимо выполнить мероприятия по гидроизоляции подвала исключив подток грунтовых вод и спланировать мероприятия по вентиляции и проветриванию подвалов.

3. Необходимо выполнить мероприятия по проектированию и выполнению работ по водоотведению (устройству дренажа) по внутренней (со стороны двора) части МКД.

4. Необходимо выполнить мероприятия (дезинфекцию) по санитарно-эпидемиологическому благополучию жителей.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

Необходимо выполнить индивидуальное обследование по каждому пункту и составить по каждому из них отдельно акт с комплексом мероприятий по устраниению и восстановлению и сделать расчет потребности денежных средств на проведение вышеуказанных работ.

Председатель правления ТСН «ТСЖ Неделина 20»
Зиновьев Д.А.

Член правления ТСН «ТСЖ Неделина 20»
Шаенко Ю.А.

Генеральный директор ООО «Спецсервис ЖКХ»
Середин В.В.

Представитель УК ООО «Спецсервис ЖКХ»
Рыкова Л.Н.

*Записка к рассмотрению 16.12.19г.
Рыкова*