

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

N 12, ул. Осинская

г. Пермь

"04" мая 2021 г.

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

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1996 г.

Материал стен кирпич

Число этажей: 10

Количество подъездов: 3

Наличие подвала или полуподвала: м²

Общая площадь помещений: 9531,91

В том числе:

Жилая: 3903,31

Нежилая 5628,6

Общедомовая 347,1

Количество квартир 64

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

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля, плоская, мягкая, из рулонных наплавливаемых материалов с организованным внутренним водостоком					
<p>Состояние кровли неудовлетворительное. Основной ковер имеет повреждения, трещины, отслоения. На небольшой части примыканий отсутствуют или деформированы механические крепления примыканий. Наличие строительного мусора на кровле. Состояние воронок неудовлетворительное, защитные сетки от мусора частично отсутствуют, воронки очищены от мусора. Двери выхода на кровлю металлические/деревянные, закрыты на замки, вторые двери (деревянные сломаны, не имеют петель, перекошены). На крыше проходят кабели провайдеров, маркировка кабелей имеется (№9, 17), наблюдается провисание проводов, большое количество трубостоек и резервного кабеля. На крыше 1-го подъезда на стволе мусоропровода не установлен дефлектор. Парапеты находятся в неудовлетворительном состоянии, выполнены частично из ж/б плит., частично обиты оцинкованным железом, частично закрыты наплавливаемым материалом. Локально отсутствует оцинкованное железо на парапетах, парапеты из ж/б плит имеют разрушение бетона, оголение арматуры (армирующей сетки), осыпаются, не закрыты наплавливаемым материалом, стыки плит не заделаны раствором. На крыше 3-го подъезда имеются самовольные постройки (в виде балконов), самовольно кровельный материал обложен камнем, вся крыша во мху и другой растительности, имеется контр уклон, большое количество строительного мусора, примыкания отсутствуют. Ограждение кровли имеется только над 3 подъездом. Трещины на парапетных стенах. Оголовки вент. шахт имеют разрушения штукатурного и бетонного слоев. Оборудование и вент. шахты нежилых помещений выведены на крышу. Выполнен локальный ремонт кровли над кв. 38, 63.</p>		10	<p>Требуется очистка кровли от мусора. Требуется капитальный ремонт кровли. Необходима замена покрытия парапетов с ж/б плит на оцинкованное железо. Замена основного ковра кровли, устройство примыканий ко всем элементам (фановые стояки, мусоропроводы, вент.шахты и др., замена водосточных воронок, замена стяжки, устройство уклонов.</p>	<p>Провести капитальный ремонт крыши согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	

<p>Технический этаж: Захламление строительным мусором, имуществом собственников (старые полотенцесушители, старые элементы вентиляции, унитаза, доски и др.). На полу (на стяжке) наблюдаются трещины. Технический этаж освещен частично, на плитках покрытия наблюдаются деформации, разрушение бетона, оголение арматуры. На плитках наблюдаются старые следы от затоплений с кровли. Вент.шахты частично не выведены за пределы крыши.</p>		<p>Требуется очистка технического этажа от мусора, ремонт плит покрытия (обработка арматуры, заделка раствором).</p>	<p>Выполнить очистку тех. этажа по ТР. Ремонт плит перекрытия выполнить при проведении кап ремонта несущих конструкций.</p>	
<p>2. Фасад: Стены кирпичные, облицованы плиткой</p>				
<p>Входные группы (козырьки, крыльца): Состояние козырьков входных групп удовлетворительное, состояние козырьков мусорокамер неудовлетворительное, мусор на поверхности козырьков, наличие растительности, деформация и отсутствие отливов, отсутствие гидроизоляции, примыканий к поверхности стен. Разрушение бетона (торцов), оголение закладных элементов, выпадение раствора между плит.</p> <p>Состояние крылец удовлетворительное.</p>		<p>Требуется капитальный ремонт козырьков с устройством водоприемных желобов.</p>	<p>Провести капитальный ремонт фасада согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Фасад: Наружные стены (кирпичная кладка, облицованная бетонными плитками), повсеместно: вымывание, выветривание раствора из швов между облицовочными плитками. Выпучивание плиток на отдельных участках. Растрескивание отдельных облицовочных плиток, граффити и следы от объявлений. Наличие рекламы над аркой. Подпорные колонны арок имеют разрушение штукатурного слоя. Состояние деформационных швов неудовлетворительное, трещины на герметизирующей мастике, выкрашивание участков заделки, отсутствие уплотнителя. Выполнен частичный ремонт деформационных швов. На фасаде размещены сплит-системы (без согласования с УК), проходят кабели.</p>		<p>Требуется очистка фасада от объявлений, граффити. Капитальный ремонт фасада.</p>	<p>Провести капитальный ремонт фасада согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Отмостка: асфальтобетонная (со стороны двора), бетонная (со стороны главного фасада, банка), трещины и сколы на бетонной отмостке. Отсутствие герметичности сопряжения с цокольной частью здания. Разрушение верхнего слоя бетона, оголение крупного заполнителя. Просадка отмостки и грунта на отдельных участках, сколы, выбоины, проросшая растительность.</p>		<p>выполнить устройство новой отмостки с обеспечением нормативного уклона от здания для стока дождевых и талых вод, устройство гидроизоляции.</p>	<p>Провести капитальный ремонт фундамента согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Цоколь: Трещины на штукатурном слое, разрушение штукатурного слоя, локально обит оцинкованным железом, отхождение локальное железа от стены.</p>		<p>Капитальный ремонт цоколя</p>	<p>Провести капитальный ремонт фасада согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Лоджии: Состояние лоджий неудовлетворительное, ограждения лоджий имеют коррозии, шелушение окрасочного слоя на металлических элементах, лоджии частично остеклены силами собственников.</p>		<p>Капитальный ремонт фасада</p>	<p>Провести капитальный ремонт фасада согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	

<p>Окна, двери: Окна с деревянными рамами, с остеклением. Деревянные оконные переплеты в МОП разошлись, покоробились, частично отсутствует фурнитура; трещины на стеклах (локально)</p> <p>Состояние дверей в МОП удовлетворительное. Двери металлические, окрашены. Тамбурные двери в 1 под – металлопластиковые, требуется регулировка., во 2 под – металлопластиковые, в 3 под – металлические. Двери в карманах квартир изношены, частично сломаны полотна, фурнитура отсутствует. Двери на тех. этаж, крышу металлические.</p>		<p>Требуется замена окон в МОП, замена/ремонт дверей на лестничных площадках (карманах квартир). Необходимо замена дверей в тех. помещения и люков на крышу на противопожарные.</p>	<p>Провести капитальный ремонт фасада согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
3. Фундамент, подвал, перекрытия				
<p>Подвальные продухи: Продухи отсутствуют</p>		<p>Требуется устройство продухов, либо принудительной вентиляции.</p>	<p>Провести капитальный ремонт фундамента согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Подвал: Состояние удовлетворительное. На ж/б плитах перекрытия в местах прохождения стояков не заделаны отверстия. Подвал сухой, протечек нет. Пол подвала грунт. Двери входа в подвал металлические, состояние удовлетворительное, закрыты на замки. Разложена отравя от грызунов. Подвал захламлен мусором.</p>		<p>Требуется очистка подвала от мусора, заделать отверстия в местах прохождения стояков.</p>	<p>Провести капитальный ремонт несущих конструкций согласно региональной программы кап ремонта (2042-2044 г.)</p>	
<p>Фундамент: Состояние неудовлетворительное. Следов намокания фундаментов в помещениях банка. Трещин, свидетельствующих о превышении допустимых усилий на фундаменты или вызванных неравномерными осадками здания, не обнаружено. Визуальным осмотром дефектов несущих конструкций фундаментов, влияющих на устойчивость жилого дома, не выявлено.</p>		<p>Капитальный ремонт фундамента.</p>	<p>Провести капитальный ремонт фундамента согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Перекрытия: следы увлажнения и плесени на нижней поверхности плит перекрытия. Разрушение отделочного слоя. Трещины в швах между плитами перекрытия. Местами выпадение заделки из швов между плитами перекрытия. Разрушение бетона, оголение и коррозия арматуры в местах прокладки инженерных коммуникаций.</p>		<p>Требуется расшивка швов, заделка рустов, заделать отверстия в местах прохождения стояков. Очистить арматуру от продуктов коррозии, обработать антикоррозийными составами. Восстановить защитный слой бетона ремонтными составами.</p>	<p>Провести капитальный ремонт несущих конструкций согласно региональной программы кап ремонта (2042-2044 г.)</p>	
4. Инженерное оборудование				
<p>Электроснабжение: ВРУ-состояние удовлетворительное, расчет за электроэнергию ведется по нормативу, хотя установлены ОДПУ (ОДПУ и трансформаторы тока 2010 года). Ввод осуществляется с трансформаторной подстанции. В ВРУ дома размещены и сети (ВРУ) банка. Состояние светильников удовлетворительное, светильники светодиодные в холлах 1 этажей, у лифтов, на некоторых этажах, работают штатно. Освещение в подвале и на техническом этаже имеется. Состояние этажных щитов удовлетворительное. В 1 подъезде после намокания верхних этажей в 2018-2019 годах из-за протекания кровли, проложены временные кабели для обеспечения квартир электроснабжением.</p>		<p>Требуется замена светильников на этажах на светодиодные, восстановить электроснабжение верхних этажей 1-го подъезда.</p>	<p>Выполнить замену светильников по ТР (в рамках бюджета и утвержденного о плана ТР) или при кап ремонте.</p>	

<p>Горячее водоснабжение: Состояние системы горячего водоснабжения удовлетворительное, магистрали заменены полностью при капитальном ремонте в 2019-2020 годах на полипропиленовые, стояки заменены частично на полипропилен, частично нержавеющая сталь, частично оцинковка (из-за отсутствия доступа в квартиры для замены, отказ собственников). Ввод заменен на полипропилен. Протечек не обнаружено. Состояние ОДПУ удовлетворительное, расчет ведется по факту.</p>		<p>Требуется замена оставшихся участков трубопровода (стояков) из оцинкованной стали.</p>		
<p>Холодное водоснабжение: Состояние системы холодного водоснабжения удовлетворительное, магистрали заменены полностью при капитальном ремонте в 2019-2020 годах на полипропиленовые, стояки заменены частично на полипропилен, частично нержавеющая сталь, частично оцинковка (из-за отсутствия доступа в квартиры для замены, отказ собственников). Протечек не обнаружено. Состояние ОДПУ удовлетворительное, расчет ведется по факту.</p>		<p>Требуется замена оставшихся участков трубопровода (стояков) из оцинкованной стали.</p>	<p>Согласовать доступ в квартиры</p>	
<p>Отопление: Трубопроводы отопления частично не имеют изоляции, протечек нет, состояние магистралей удовлетворительное, запорная арматура находится в неудовлетворительном состоянии (не рабочая) на техническом этаже (над банком), частично заменена в узле управления. Состояние радиаторов в МОП удовлетворительное (регистры), в квартирах радиаторы чугунные/биметаллические, состояние удовлетворительное, запорно-регулирующая арматура в неудовл. состоянии. Сальниковые задвижки на узлах управления частично заменены на шаровые краны. (3 ТУ)</p>		<p>Требуется заменить задвижки на тепловых узлах на шаровые, восстановить изоляцию.</p>	<p>Выполнить работы по ТР (в рамках бюджета и утвержденног о плана ТР)</p>	
<p>Транзитные сети: Транзитные магистрали ХВС в удовлетворительном состоянии.</p>		<p>Установить балансодержателя транзитных сетей.</p>		
<p>Газоснабжение: Состояние сетей газоснабжения удовлетворительное. В 2020 году выполнено ТО, наружный газопровод не окрашен.</p>		<p>Требуется окраска газопровода.</p>	<p>Выполнить работы по ТР (в рамках бюджета и утвержденног о плана ТР)</p>	
<p>Водоотведение: Ливневая канализация частично заменена на пластиковую рыжую канализационную трубу, состояние удовлетворительное, частично заменена на тех. этаже (чердаке). Канализация заменена частично на пластиковую трубу, кухонные стояки диаметр 50 мм, в сан. узлах 100 мм. Лежанки заменены частично, выпуски чугун.</p>		<p>Требуется капитальный ремонт сетей водотведения.</p>		
<p>Вентиляция: Наблюдается локальное разрушение (деформация) кладки вент. шахт.</p>		<p>Требуется ремонт оголовков.</p>	<p>Выполнить работы при капитальном ремонте крыши согласно региональной программы кап ремонта (2021-2023 г.)</p>	
<p>Мусоропровод: Состояние мусорокамер неудовлетворительное, требуется косметический ремонт. Состояние мусоропровода неудовлетворительное, частично выломаны или отсутствуют загрузочные клапаны.</p>		<p>Требуется косметический ремонт мусорокамер. Требуется замена/ремонт загрузочных клапанов.</p>	<p>Выполнить по ТР</p>	
<p>Лифты: Состояние удовлетворительное. Произведена замена освещения кабин лифтов в 1 квартале 2020 года. Отслоение краски на стенах машинного помещения во всех подъездах. Нарушение гидроизоляции крыши в 1 под, нарушена гидроизоляция пола в 3 под. Состояние отделки лифтов неудовл. Состояние линолеума неудовл.</p>		<p>Ежегодный мониторинг. Устранить нарушения. Замена линолеума.</p>		

5. Состояние МОП				
Состояние отделочного слоя подъездов неудовлетворительное. Выполнен локальный косметический ремонт 1 этажа в 1, 2, 3 подъездах. Отслоение и разрушение напольной плитки, отслоение и разрушение штукатурного и окрасочного слоев на стенах и потолках, граффити и рисунки. Деформация лестничных ограждений, отсутствие перил, отсутствие стержней ограждения.		Требуется косметический ремонт подъездов		
В подъездах на лестничных клетках провисание проводов (отсутствие креплений), п. 5.6.1. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 171) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»		Направлено обращение провайдером		
6. Благоустройство территории				
Ограждение территории представляет из себя автоматический шлагбаум.				
Состояние парковок.		удовлетворительное		
Состояние проезжей части и тротуаров удовлетворительное. Отсутствует тротуар от 1 до 2 подъезда.		Требуется устройство тротуара.		
контейнерная площадка не оборудована, вывоз мусора из мусорокамер.				
Урны, лавочки отсутствуют		Ежегодный осмотр		
7. Противопожарные мероприятия				
Противопожарного аудита нет. Требуется провести противопожарный аудит		требуется провести противопожарный аудит		

ПОДПИСИ СТОРОН:



"Собственник"