

«Утверждаю»

Председателя правления ТСН(ж) «Мира 35»

С.В. Малиновская

Малиновская 2023г.



АКТ

Общего (весеннего) осмотра состояния общего имущества многоквартирного жилого дома

МКД по адресу: г.Томск, проспект Мира,35

Комиссия в составе:

Председатель комиссии

-председатель правления ТСН(ж) «Мира 35» Малиновская С.В.

Члены комиссии:

-член правления Суняйкин Д.А.

-член правления Тогидний Л.И.

-член правления Ненашев Е.Н.

-представитель обслуживающей организации ООО «ЦЭТ» *Бактин И.Д.*

В период с 15.05.2023г по 31.05.2023г. провели общий осмотр здания и придомовой территории МКД.

Использовался метод визуального осмотра, заключение подрядной организации ООО «ЦЭТ»

Общие сведения:

1. Название здания (сооружения) –многоквартирный жилой дом
2. Адрес –г.Томск, проспект Мира, дом 35
3. Владелец (балансодержатель) –собственники помещений МКД
4. Год постройки -1983,1984
5. Год ввода в эксплуатацию -1983
6. Материал стен –панельный
7. Этажность -9
8. Наличие подвала –имеется
9. Количество подъездов -10
10. Количество лифтов -10

В ходе осмотра состояния общего имущества многоквартирного дома установлено:

Наименование конструкций, оборудования и устройств	Описание дефектов	Перечень необходимых и рекомендуемых работ
1	2	3
1.Крыша МКД		
1.1 Кровля	Повреждение кровли, отдельными участками п.8 и п.9	ТР
1.2. Чердачное помещение	В помещении чердака выполнено объединение вытяжных частей канализационных стояков единой вытяжной частью. Объединение выполнено с контруклоном, частично отсутствует утепление.Требуется ремонт фановых труб	ТР
1.3 Ограждение	Отслоение краски на парапетах отдельными участками по всему периметру	КР

2. Наружные и внутренние стены, двери, окна		
2.1 Наружные стены	Отслоение краски на стенах сушилок п.2,3,4,5,6,7,8,9	КР
	Разрушение межпанельных швов на стенах 8п.,9п. с лицевой части здания, п 2.3.8.9 дворовой части. Требуется утепление и обшивка фасада.	КР
2.2 Входные группы	Отслоение штукатурного слоя у входной двери п 1-10.	ТР
	Входные стальные двери п.1,2,10 имеют следы коррозии металла, механические повреждения	ТР
	Повреждение крылец у входной группы п.1,8	ТР
	Требуется окраска входных групп п.п 1-10	ТР
	Отсутствуют урны для мусора	ТР
	Информационные доски находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют замены п.п.1-10	ТР
	Отслоение штукатурного слоя и краски на МАФ (вазоны) п.1,3,4,5,6,8,9,10 и 3 шт на детской площадке, требуется штукатурка и окраска.	ТР
	Разрушение кирпичной кладки со стороны входных групп п.п.2,8,9...	ТР
2.3 Внутренние стены	Отслоение штукатурного слоя 1п. (этажи 9,5/6,2/3); 2п. (эт.9); 5п. (эт.7/6,); 6п. (эт.5/6), 7п. (эт 9/8,9,2/1); 8п. (эт. 1/2, 9п. (эт4/3,3/2). Отслоение краски 5п. эт.3/2. Царапины на стенах лифта 5п,7п. Отверстие в стене 10п. эт 3/2	ТР
	Требуется частичное шпаклевание и окраска стен 1,2 эт. В п.п. 1-10	ТР
	На стенах имеются следы копоти, требуется очистка отдельных участков.	ТС
2.4 Потолок	Состояние удовлетворительное	
2.5 Пол	Состояние удовлетворительное	
2.6 Лестничные марши	Состояние удовлетворительное	
2.7 Окна	Состояние удовлетворительное	
2.8 Тамбурные двери/проемы	Состояние удовлетворительное, требуется покрытие лаком	
2.8 Двери сушилок	Состояние удовлетворительное, требуется частичное дополнительное утепление	
3. Электрооборудование		
3.1 Помещения ВРУ	Состояние удовлетворительное	
3.2 Оборудование ВРУ	Состояние удовлетворительное, требуется уборка в шкафу ВРУ в соответствии с регламентом ПУЭ	ТС
3.3 Этажные электрощитки	Требуется уборка от пыли, ревизия	ТС
3.4 Линии квартирных эл.кабелей	Частично отсутствуют кабель-каналы 50*40 1п. (эт.4,5,6,7,,8,9 на 8 участках , длиной 5,2м.); 2п.(эт.1,8 на 2 участках, длиной 2,5м.);3 п. (эт.1,2,3,4,8,9 на 7 участках, длиной 5 м);4п. 9эт.3,5,9 на 4 участках, длиной 4,1 м.); 5п. (эт.1,3,4,5,8 на 8 участках, длиной 1,9м.); 6п.(эт 2,9, на трех участках, длиной 0,7м.); 7п. 9эт.3,4,5,7,9 на 6 участках длиной 1,95 м.); 8п. (эт.1,4,5 на 4 участках, длиной 3,15 м.); 9п. (эт. 3,6,7 на 6 участках, длиной 4 м.); 10п. (эт.1,4,6 на 4 участках, длиной 1,5 м.)	ТР

3.5 освещение МОП	Состояние удовлетворительное	
4. Инженерные системы		
4.1 Система отопления (подвал)	Система отопления открытая, с элеваторными узлами (10 штук, по 1 на каждый подъезд), которая не предусматривает оперативного регулирования температуры теплоносителя в системе отопления в зависимости от изменения температуры окружающей среды, отсутствует балансировочная арматура на стояках системы отопления, требуется замена запорной арматуры, модернизация узлов. При частичном осмотре в квартирах выявлено самовольное переустройство систем отопления (кв.185, кв.187 – произведена замена металлических труб стояка отопления на медные, кв.56 произведена замена конвекторов на алюминиевые с монтажом на перемычках мостов отсечных кранов, кв.143 – устройство системы теплого пола, подключенного к системе ГВС). Поступают заявки на течь в стояках отопления, имеются многочисленные хомуты	КР
4.2 Система отопления (квартиры)	В части жилых помещений реализована П-образная схема прокладки стояков отопления, что является причиной расхождения температуры приборов отопления.	КР
4.3 Канализация	Система канализации выполнена из чугунных труб, присутствуют локальные провисы и контруклоны, разрушения. Состояние неудовлетворительное, износ 40%, канализационные лежаки частично не закреплены. Вытяжные части стояков канализации 10-го подъезда выведены в шахту системы вентиляции.	КР
4.4 Система ГВС	Система отопления открытая, ГВС отбирается из труб отопления, следствием чего является низкое качество ГВС (грязная/ржавая вода). Система ГВС в неудовлетворительном состоянии, требуется замена запорной арматуры по стоякам, замена участков трубопроводов.	КР
4.5 Система ХВС	Состояние удовлетворительное, требуется замена запорной арматуры	ТР
4.6 Приборы учета	Теплосчетчик ВКТ поверен (2022г) Водосчетчик ХВС поверен Требуется поверка манометров.	ТС
5. Придомовая территория		
5.1 Проезд, пешеходные дорожки	Состояние удовлетворительное, требуется расширение проезжей части возле 5,6 подъездов. Разметка отсутствует.	ПБ
5.2 Спортивная площадка	Состояние удовлетворительное, не требует ремонта, имеются надписи на отдельных элементах. (Содержание и ремонт осуществляется за счет собственников МКД)	
5.3 Детская площадка	Состояние неудовлетворительное, требуется замена. (находится не на балансе МКД)	ПБ
5.4 Кустарники и деревья	Состояние удовлетворительное, проведена санитарная обрезка	
5.5 Парковочные столбы	Состояние удовлетворительное, окрашены, требуется частично закрепить элементы (4 шт.)	ТС

Условные обозначения, используемые в столбце 3 «Перечень необходимых и рекомендуемых работ»:

ТС (содержание) – Выполнение работ в рамках технического содержания общего имущества в МКД за счет денежных средств по этой статье от собственников.

ТР (текущий ремонт) – Выполнение работ по текущему ремонту

КР (капитальный ремонт) – Выполнение работ по капитальному ремонту, в соответствии с решением ОСС за счет средств, аккумулированных на спецсчете.

ПБ – работы по благоустройству по программе «Комфортная городская среда»

Вывод комиссии:

По результатам проведенного обследования МКД выявлены замечания по следующим критериям исполнения: ТС, ТР, КР, ПБ а именно:

1. Дефекты, относящиеся к статье «содержание», будут устранены силами ТСН(Ж) «Мира 35» штатными сотрудниками или с привлечением подрядных организаций
2. Дефекты, относящиеся к статье «текущий ремонт», будут включены в план ремонта и будет вынесен вопрос на ОСС по утверждению стоимости работ и порядка финансирования
3. В ходе данного осмотра МКД комиссией выявлен ряд дефектов на системах инженерных систем МКД (отопления, водоснабжения и канализации), а именно: неравномерная работа системы отопления, недостаточная температура теплоносителя в системе отопления при резком снижении температуры окружающего воздуха или завышенная температура теплоносителя в системе отопления при повышении температуры окружающего воздуха, недостаточный напор в системе ГВС, низкое качество горячей воды, засоры канализации и резкий запах в санитарных узлах и в подъездах.

Кроме того, многоквартирный дом 1984 года постройки и капитальный ремонт систем отопления, ГВС и канализации не проводился 40 лет, что превышает сроки продолжительной эффективной эксплуатации здания. Износ инженерных систем (отопления, ГВС, канализации) составляет около 30%-40%.

Наличие данных дефектов, делает затруднительным дальнейшую надлежащую, безаварийную эксплуатацию МКД. Работы по устранению вышеуказанных дефектов носят капитальный характер. Комиссия считает, необходимым провести работы в рамках капитального ремонта при наличии решения ОСС.

В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решений по капитальному ремонту, необходимо вынести вопрос на ОСС для определения перечня необходимых работ в рамках текущего ремонта ОИ определить размер дополнительного финансирования за счет собственников.

4. Требуется работы по благоустройству придомовой территории. Возможно реализовать данные работы по программе, софинансирование собственниками по которой предусматривает 1%. Необходимо решение ОСС по данным вопросам. При отсутствии кворума возможно вынести вопрос на ОСС и реализовать данные работы за счет полного финансирования собственниками МКД.
5. Конструктивные элементы здания, оборудование и устройства, в которых не выявлены дефекты, комиссией осмотрены, находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

Подписи членов комиссии:

	
	
	
	