



АКТ

Общего (осеннего) 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.

В период с 15.09.2023г по 30.09.2023г. провели общий осмотр здания и придомовой территории МКД

Использовался метод визуального осмотра.

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	Состояние удовлетворительное	
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		
	Входные стальные двери п.1,2,10 имеют следы коррозии металла, механические повреждения	ТР
	Повреждение крылец у входной группы п.1	ТР
	Отсутствуют урны для мусора	ТР
	Разрушение кирпичной кладки площадки 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
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, ремонт крепления	
2.8 Двери сушилок	Состояние удовлетворительное, требуется частичное дополнительное утепление	
3. Электрооборудование		
3.1 Помещения ВРУ	Состояние удовлетворительное	
3.2 Оборудование ВРУ	Состояние удовлетворительное	
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,	КР

	отсутствует балансирующая 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	
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 частичная 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. (Содержание и ремонт осуществляется за счет собственников МКД)	
5.3 Детская площадка	Состояние неудовлетворительное, требуется замена.	ПБ
5.4 Кустарники и деревья	Состояние удовлетворительное, проведена санитарная обрезка	
5.5 Парковочные столбы	Состояние удовлетворительное, окрашены.	

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

ТС (содержание) – Выполнение работ в рамках технического содержания общего имущества в

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.

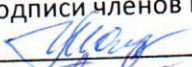
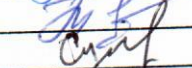


ПБ – работы по благоустройству по программе «Комфортная городская среда»

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», необходимо устранить силами ТСН(ж) «Мира 35» штатными сотрудниками или с привлечением подрядных организаций соразмерно с финансовыми возможностями.
2. Дефекты, относящиеся к статье «текущий ремонт», необходимо включить в план ремонта
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.
4. Требуются работы по благоустройству придомовой территории. Необходимо разработать техническое задание на проект по благоустройству придомовой территории для участия в программе «Формирование комфортной городской среды»
5. Конструктивные элементы здания, оборудование и устройства, в которых не выявлены дефекты, комиссией осмотрены, находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

Подписи членов комиссии:

	Машинкина С.В.
	Михайлова М.
	Сидорова Д.А.
	Николаев Е.И.
