

АКТ
технического состояния многоквартирного дома,
в пределах эксплуатационной ответственности
г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, дом № 11/1

04 сентября 2013 г.

Комиссия в составе собственников: Маслянский М.И. - председатель комиссии, члены комиссии: Кукота А.А., Дехтерев Н.П., Бажина Т.М., Воробьева В.В. в присутствии директора Управляющей организации ООО «Комсервис» Куц Д.В. произвела обследование данного многоквартирного дома, ознакомилась с Техническим паспортом дома (на жилые помещения, другая техническая и проектная документация на дом, выписка из ЕГРП на дом и земельный участок не представлены) и отметила следующее:

	1. Общие сведения по общим строениям:	
Год постройки	<u>2010</u>	
Материал стен	<u>Монолит-кирпич</u>	
Число этажей	<u>17</u>	
Наличие подвала	<u>3</u>	
Общая площадь помещений	15555.9 кв. м.	
В том числе:		
Жилая	15170 кв. м.	
Кол-во квартир	288	
Материал кровли	<u>мягкая - рубероид</u>	
Площадь кровли	1576.7 кв. м.	
Площадь лестничных клеток и маршей	_____	
Площадь придомовой территории	1580.1 кв.м., в том числе:	
Асфальт	_____	
Газоны	_____	
Без покрытия	_____	
Наличие оборудования:		
Количество мусоропроводов	<u>3 (законсервированы)</u>	
Количество лифтов	<u>6</u>	
Количество светоточек на фасаде здания	_____	
Количество узлов учета тепловой энергии	<u>3</u>	
Количество узлов учета холодной воды	<u>3</u>	
Количество узлов учета электроэнергии	<u>3x3</u>	
Количество узлов учета гор воды	<u>3</u>	
Наличие систем пожаротушения	<u>3</u>	

2. Конструкции (результат осмотра)

Строительные конструкции	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	Удовлетворительное	---
Стены в МОП: наружные внутренние	удовлетворительное На верхних этажах имеются трещины, вздутия штукатурки,	--- Требуется ремонт и устранение протечек.

	следы пролива воды	
Фасады	Удовлетворительное	---
в том числе: Балконы	На некоторых переходных балконах отсутствуют отверстия для слива дождевых вод, имеются следы протечек по лестничным клеткам.	Необходимо проделать отверстия для слива дождевых вод.
Помещения для консьержей	Удовлетворительное	---
Водоотводящие устройства	удовлетворительное	---
Кровля	Имеются локальные вздутия мягкой кровли	Перед осенне-зимним периодом произвести выборочный ремонт.
Перекрытия	На верхних этажах в тамбурах, коридорах и на лестничных клетках имеются вздутия штукатурки, трещины и следы от пролива воды.	Требуется ремонт и устранение протечек
Полы	Керамическая плитка в коридорах и тамбурах в большом количестве отслоилась и потрескалась. Уборка проводится нерегулярно и некачественно, особенно на верхних этажах, балконах, лестничных площадках и маршах	Полы требуют ремонта. Необходимо проводить уборку МОП в соответствии с Техническим регламентом и параметрами качества. График уборок вывесить на каждом этаже. Проводить контроль качества уборки УО и Советом дома.
Окна	Удовлетворительное	---
Двери	Двери на лестничные клетки плохо пригнаны к луткам, изготовлены из ДВП, материала непригодного для использования на улице, не обеспечивают надежности и теплосбережения, стекла имеют трещины, заменены на пластик.	Необходим ремонт и постепенная замена на более прочные и теплосберегающие (90шт.)
Лестничные марши	Края лестничных ступеней отколоты. На межэтажных площадках частично отсутствует плитка.	Требуется ремонт. Необходима периодическая уборка.
Подвальные помещения	Подвалы захламлены. Без согласия собственников организованы сантехнические, электрические и плотницкие рабочие места, используемые работниками УО ООО «Комсервис» для выполнения работ по всем обслуживаемым домам. Организовано несанкционированное хранение ТМЦ. Установлены бытовые приборы, множество бытовой мебели,	Привести в соответствие с Правилами содержания общего имущества, инженерного оборудования.

	ковров. Учет потребления ком услуг для нужд ООО «Комсервис» не ведется.	
Помещения мусоропроводов	Заняты под кладовки	
Благоустройство: Отмостки, тротуары, пандусы	Бетон пандусов на входах в подъезды крошится. В летнее время производится полив тротуаров.	Необходим ремонт. Запретить полив тротуаров.
Покрытие дорожных территорий	Удовлетворительное	Согласно техническому регламенту содержания общего имущества (ТРСОИ)
Парковки	Места парковки автомобилей не организованы	Разработать предложения с учетом пожеланий собственников. Вынести их на общее собрание МКД.
Заборы, ограды	Не на всем протяжении тротуаров и газонов возле дома, граничащих с дорогой, есть ограждения.	Дооборудовать тротуары и газоны ограждениями.
Детские площадки	Отсутствуют ограждения от дорог.	Внести предложения на собрание собственников.
Технический этаж	Удовлетворительное	Согласно ТРСОИ
Зеленые насаждения	Посадки деревьев практически отсутствуют, газоны заняты сорной травой.	Установить счетчик на полив. Полив производить в рамках норматива на воду и периодичности, установленной Техническим регламентом .

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	Разделено по подъездам. 3 узла учета – поверены, опломбированы. Трубопроводы, запорная арматура, теплоизоляция - исправны. Система регулирования без обратной связи.	Согласно ТРСОИ.
Узлы учета тепловой энергии	Исправны, поверены, опломбированы.	Согласно ТРСОИ
Горячее водоснабжение	Раздельно по подъездам. Трубопроводы, запорная арматура, теплоизоляция - исправны. Имеются повысительные 2-х секционные насосные станции - 3шт.	Согласно ТРСОИ. В перспективе рассмотреть возможность разделения горячего водоснабжения и отопления.

	Подвод воды- совместно с отоплением.	
Приборы учета	В каждом подъезде общедомовой счетчик - поверены, опломбированы.	Согласно ТРСОИ
Бойлеры	нет	
Наличие транзитных трасс	нет	
Холодное водоснабжение	Раздельно по подъездам. Трубопроводы, запорная арматура- исправны.	Согласно ТРСОИ
Приборы	3 общедомовых счетчика – поверены, опломбированы.	Согласно ТРСОИ
Наличие повысительных насосов	Три 3-х секционные насосные станции	Согласно ТРСОИ
Система водоотведения (канализация)	Так как выход домовая канализации ниже общегородской имеется накопитель с 2-х секционной насосной станцией(НаЗ МКД).- исправно.	Согласно ТРСОИ
Система аварийной откачки воды в подвальных помещениях.	Имеются приямки с погружными насосами – исправны.	Согласно ТРСОИ
Наличие внутридомовой ливневой канализации	Протечки ливневой канализации на верхних этажах.	Устранить протечки.
Сети электрооборудование	Раздельно по подъездам. 3 эл. щита. В каждом по 3 эл. счетчика – поверены, опломбированы. Состояние эл. сетей-исправное.	Согласно ТРСОИ
Наружное и лестничное освещение.	Исправно. Освещение коридоров, лестничных площадок –лампами накаливания.	Согласно ТРСОИ
Системы энергосбережения	Диоды в системе лестничного освещения. Датчики движения установлены не во всех МОП, частично не работают.	Согласно ТРСОИ. Установка энергосберегающих ламп, датчиков движения.
Лифты	3 пассажирских, 3 грузовых. Оборудование исправно.	Согласно ТРСОИ
Прочее инженерное оборудование	1.Системы пожаротушения и дымоудаления - по подъездам. Состояние удовлетворительное. 2.Домофоны – имеются,обслуживание по договору. 3.Коммуникационные системы – имеются, обслуживание по договорам со спец. организацией. 4.Видеонаблюдение – имеется. Установленные камеры, качество	Согласно ТРСОИ и договорам с обслуживающими организациями. Договоры согласовывать с Советом дома. Пересмотреть условия договоров по домофонной связи и видеонаблюдению, при этом рассмотреть необходимость обслуживания спец. организацией при возникновении неисправностей

	изображения, прослеживание ситуации не отвечает требованиям.	технических устройств с последующим внесением в квитанцию услуги на оплату. Для видеонаблюдения внести предложения по усовершенствованию системы с калькуляцией расходов.
--	--	---

Результат осмотра

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения, инженерные системы и оборудование находятся в удовлетворительном состоянии. При этом отдельные элементы требуют ремонта, а также принятия организационных мер:

- 1.Кровля – устранение вздутий и негерметичности;
2. Стены и перекрытия - устранить протечки, отремонтировать покрытие стен, потолков;
3. Пандусы – отремонтировать покрытие;
4. Полы - заменить треснувшую и отслоившуюся плитку;
5. Двери - произвести ремонт и утепление перед зимним периодом. Рассмотреть вопрос о замене дверей, УО разработать калькуляцию, согласовать с Советом дома;
- 6.Общедомовые помещения - прекратить их использование УО ООО «Комсервис» для собственных нужд, использовать только на нужды собственников. Для иных лиц – только по решению собрания собственников либо представительного органа собственников – Совета МКД на основе договора аренды;
- 7.Коридоры, тамбуры, балконы, лестничные клетки и марши – производить уборку, в т.ч. влажную, по графикам. Графики разработать УО, согласовать с Советом МКД, развесить их на этажах;
- 8.Парковка автотранспорта – собрать предложения собственников, разработать мероприятия, произвести калькуляцию;
9. Полив зеленых насаждений – установить счетчик воды на полив, полив проводить в соответствии с Техническим регламентом и нормативами на 1 кв.м. земельного участка, сверхнормативные расходы относить на счет УО;
10. Система теплоснабжения – с целью экономии энергоресурсов провести подготовительные работы по дооборудованию теплоузлов системами обратной связи;
11. Система электроснабжения – провести работы по установке энергосберегающих ламп освещения и датчиков движения в местах общего пользования;
12. УО разработать: Перечни работ по текущему ремонту отдельно по источникам финансовых затрат: за счет гарантийного обслуживания застройщика и за счет средств собственников на содержание и ремонт общего имущества; Перечень работ по замене и устранению мелких неисправностей технического оборудования, их стоимость. Эти Перечни являются неотъемлемой частью Договора управления МКД в форме приложений.
13. УО разработать предложения по домофонной связи и видеонаблюдению с учетом технического состояния и требований в настоящем акте.

Члены комиссии:

Представитель УО «Комсервис»:

Маслянский М.И.

Директор УО

Куц Д.В.

Дехтерев Н.П.

Кукота А.А.

Воробьева В.В.

Бажина Т.А.