

Регистрационный №

26.08.2016 г.

**ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ
ЖИЛОГО ДОМА**

по адресу: ул. Островитянова дом № 53 корп. № стр. №
Район / поселение **Коньково ЮЗАО** Назначение: **жилой дом**

Форма собственности МКД ТСЖ «На Островитянова»

Управляющая организация ТСЖ «На Островитянова»

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ

Количество		Строительный объем здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв. м):		
этажей	подъездов			Полезная	в жилых помещениях	В нежилых помещениях
24	7	337746	519	63490	43120	20370
Серия проекта: И-155			Год постройки/реконстр.: 2002 /			
Физический износ (%) по данным БТИ на 01.01.2016 г.					9	
Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений		шт. 0				
		ТП - 0 шт., в т.ч. масляные ТП 0 шт.				
		Магистраль транзитные: отсутствуют				
Класс энергетической эффективности здания		Фактическое удельное потребление тепловой энергии				0,016 Гкал
		Проектное удельное потребление тепловой энергии				
		Величина отклонения (%)				

НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА

Организация	Дата, №	Наименование, содержание

Выводы по результатам предыдущего обследования

Дата: 08.07.2011г.	№ 136859	Техническое состояние здания в целом	Р
-------------------------------------	-----------------	--------------------------------------	----------

**Выполнение рекомендаций предыдущего обследования
по капитальному ремонту элементов здания**

Элементы	Рекомендации по объемам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие	Объем ремонта		
		Требу- емый (%)	Выполненный	
			Год	Факт. %
1	2	3	4	5
Кровля	Кровля:			
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы:			
Водоотвод				
Герметиз.				
Фасад	Ремонт:			
	Оконные заполнения:			
Балконы	Балконы: Остекление:			
	Лоджии:			
	Козырьки:			
	Эркеры:			
	Все элементы:			
Стены	Ремонт:			
	Утепление:			
Подвал				
Тех.подпо лье				
Тех.этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Места общего пользова- ния	Вестибюли:			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутриподъездные:			
	Сходы - съезды:			
	Окна, двери:			
	Внутренняя отделка помещений:			
	Все элементы:			
Лестницы	Косметический ремонт подъездов		2015	85

1	2	3	4	5
Перекр.				
Система отопления	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ГВС	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ХВС	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Этажи:			
	Внутренний пожарный водопровод:			
	Вся система:			
Канализ.	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Этажи:			
	Вся система:			

1	2	3	4	5
Мусоропр.				
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов				
Вентиляц.				
Газоходы				
Лифты				
Подъемное устройство для маломобильной группы населения:				
Устройство для автоматического опускания лифта:				
ЭС (ВРУ)				
ВКВ (второй кабельный ввод):				
АВР (автоматическое включение резервного питания)				
ППАиДУ				
Система оповещения о пожаре				
ГС				
Связь с ОДС				
Система видеонаблюдения				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)				
Общий вывод	Ремонтные работы не предусматривались, выполнены не предусмотренные работы			

РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОЧНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц.по пред-дыд. обсл.	%% деф. част и	Оце -нка
1	2	3	4	5
Крыша Теплый чердак Кровля рулонная 6714кв.м	Кровля: Отслоения, вздутия, разрывы рулонного покрытия. Наличие многочисленных заплаток. Протечки на чердаке и лестничных клетках.	У	40	Н
	Свесы: Деформации, коррозия металлических обрамлений выступающих конструкций. Частично закатаны рулонным покрытием. Коррозия парапетных ограждений.	У	25	У
	Стропильная система: Отсутствует	--	--	--
	Чердак: По периметру чердака отсутствует утеплитель, трещины, выбоины цементно-песчаного покрытия пола отдельными местами	У	15	У
	Покрытие ж/б: краевые сколы в стыках плит, трещины в рустах. Многочисленные сухие следы протечек	НОР	10	Р
Все элементы: Неудовлетворительное состояние. Требуется замена кровельного покрытия		Р	30	Н
Водоотвод внутренний материал: ПВХ	Водосток: Негерметичность соединений звеньев трубопроводов, коррозия трубопроводов. Отмостка: Трещины, выбоины, негерметичность примыкания асфальтового покрытия к цокольной поверхности	У	20	У
Межпан. стыки закрытые	Высыхание, растрескивание, отслоение герметика. Протечки в 15 квартирах.	У	15	Н
Фасад 67549 кв.м отделка стен: окраска по штукатурке отделка цоколя: окраска по штукатурке Оконные заполнения: Пластиковые и деревянные	Фасад: шелушение, загрязнение окрасочного слоя, отслоение штукатурного слоя отдельными местами Цоколь: Трещины в штукатурном слое, незначительное загрязнение поверхности.	У	20	У
Балконы: 385 шт	Балконы: Шелушение окрасочного слоя нижней плоскости плит. Вымывание окрасочного слоя ограждающих конструкций. Остекление при застройке дома выполнено на 100% при эксплуатации до 20% заменено.	Р	10	Р
Лоджии: 285 шт	Лоджии: Сколы, отслоение плиточного покрытия пола, коррозия металлических ограждений переходных лоджий. Переходные лоджии не остеклены. Шелушение окрасочного слоя нижней плоскости плит. Вымывание окрасочного слоя ограждающих конструкций Остекление при застройке дома выполнено на 80% при эксплуатации до 20% заменено.	Р	10	Р
Козырьки: - над входами 7 шт - над лоджиями / балконами верхних этажей 54 шт -непроектные 0шт	Козырьки: Негерметичность примыкания козырьков над квартирами последнего этажа.	Р	15	Р
Эркеры: 14 шт	Эркеры: вымывание окрасочного слоя, загрязнение поверхности	Р	5	Р
	Все элементы: Работоспособное состояние. Дефекты подлежат устранению при текущем ремонте	Р	10	Р

1	2	3	4	5
Стены м а т е р и а л : ж/б панели Теплофизические свойства не определялись	отслоение штукатурного слоя отдельными местами, волосные трещины в отделочном слое внутренней отделки. Следы протечек на чердаке и в гараже	Р	10	Р
Подвал <i>0 кв.м</i> <i>отсутствует</i>		--	--	--
Тех.подполье <i>отсутствует</i>		--	--	--
Тех.этаж <i>отсутствует</i>	место нахождения:	У	--	--
Гараж – стоянка (подземный): встроено- пристроенный <i>17251 кв.м</i> <i>Этажность 2_эт</i> Кол-во маш./мест 386 шт	Многочисленные протечки по перекрытиям и стенам из-за нарушения гидроизоляции стен и перекрытий, вымывание, загрязнение окрасочного слоя	У	30	Н
Места общего пользования	Вестибюли: незначительное загрязнение поверхности	У	5	У
	Крыльца: трещины асфальтового покрытия площадок входов в подъезды	У	5	У
	Пандусы наружные: 0 шт.	--	--	--
	Пандусы внутриподъездные: 0 шт	--	--	--
	Сходы - съезды: 7шт Видимые дефекты отсутствуют	У	3	У
	Окна, двери: окна- рассыхание, деформации оконных заполнений, вымывание окрасочного слоя, двери – рассыхание, деформации оконных заполнений, вымывание окрасочного слоя	--	25	У
	Внутренняя отделка помещений: Шелушение, загрязнение поверхности подъезда №4	--	25	У
Все элементы: Удовлетворительное состояние. Дефекты подлежат устранению при текущем ремонте и техническом обслуживании	У	52	У	
Лестницы ж/б марши	Механические сколы ступеней, деформации ограждений и поручней	Р	5	Р
Перекрытия железобетонные	Волосные трещины в стыках плит перекрытия с вертикальными конструкциями. Следы протечек на чердаке, гараже и в местах прохождения инженерных коммуникаций	Р	10	Р

1	2	3	4	5
<p>Система отопления централизованное материал. Черн.сталь приборы: конвекторы</p> <p>АУУ (автоматизированный узел управления) _7 шт.</p> <p>ОДУУ (общедомовой узел учёта): имеется</p> <p>Элеваторный узел 0шт.</p> <p>Тепловой узел 0 шт.</p>	<p>Тех.подполье / тех.этаж: коррозия трубопроводов, частично неисправна теплоизоляция. По данным По данным правления ТСЖ аварийные ситуации не зафиксированы</p>	У	20	У
	<p>Транзит питающий: отсутствует</p>	У	–	–
	<p>Чердак: коррозия трубопроводов, отсутствует теплоизоляция. По данным По данным правления ТСЖ аварийные ситуации не зафиксированы</p>	У	15	У
	<p>Этажи: Открытая прокладка. Коррозия сварных и резьбовых соединений трубопроводов. По данным По данным правления ТСЖ аварийные ситуации не зафиксированы.</p>	У	15	У
	<p>Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты подлежат устранению при текущем ремонте и техническом обслуживании</p>	У	15	У
<p>Система ГВС Централизованное трубопроводы: оцинк. сталь</p> <p>ОДУУ (общедомовой узел учёта): имеется</p>	<p>Тех.подполье / тех.этаж: коррозия трубопроводов, частично неисправна запорная арматура, теплоизоляция. Имеется заужение диаметров трубопровода. По данным правления ТСЖ 3 аварийные ситуации в год.</p>	У	30	Н
	<p>Транзит питающий: отсутствует</p>	–	–	–
	<p>Чердак: коррозия трубопроводов, частично неисправна теплоизоляция. По данным По данным правления ТСЖ 5 аварийных ситуаций в год</p>	У	35	Н
	<p>Этажи: Открытая прокладка. Коррозия сварных и резьбовых соединений, частично неисправна запорная арматура на подводках к приборам. По данным По данным правления ТСЖ 6 аварийных ситуаций в год.</p>	У	40	Н
	<p>Вся система: Неудовлетворительное состояние. Требуется ремонт (замена) трубопроводов по всему зданию</p>	У	40	Н
<p>Система ХВС трубопроводы: оцинк.сталь</p> <p>ОДУУ (общедомовой узел учёта): имеется</p>	<p>Тех.подполье / тех.этаж: коррозия трубопроводов, частично неисправна теплоизоляция. По данным По данным правления ТСЖ 3 аварийных ситуации в год.</p>	У	30	Н
	<p>Транзит питающий: отсутствует</p>	–	–	–
	<p>Этажи: Открытая прокладка. Коррозия сварных и резьбовых соединений, частично неисправна запорная арматура на подводках к приборам. По данным По данным правления ТСЖ 4 аварийных ситуации в год.</p>	У	40	Н
	<p>Внутренний пожарный водопровод: коррозия трубопроводов, наличие хомутов. Система частично разукомплектована, трубопроводы заполнены водой. По данным правления ТСЖ 3 аварийных ситуации в год.</p>	У	30	Н
	<p>Вся система: Неудовлетворительное состояние. Требуется ремонт (замена) трубопроводов по всему зданию</p>	У	40	Н

1	2	3	4	5
Канализация м а т е р и а л: ПВХ	Гараж: (чугун) Негерметичность раструбных соединений звеньев. По данным правления ТСЖ аварийные ситуации не зафиксированы.	У	15	У
	Этажи: Открытая прокладка. Негерметичность раструбных соединений звеньев. По данным правления ТСЖ ситуации не зафиксированы	У	10	У
	Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты подлежат устранению при текущем ремонте и техническом обслуживании	У	10	У
Мусоропроводы На л.клетках Мусорокамеры На 1 этаже	Поверхностная коррозия мусороприемного оборудования, частично деформированы клапаны.	У	15	У

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	№№ и дата последнего обследования	Специализированная орг-ия	Оценка
1	2	3	4	5
Связь с ОДС лифтовая	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 02.2014г.	ОАО «МосОти с»	У
Вентиляция	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 02.2016г.	ООО «Лаурин»	У
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов имеется	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 04.2016г.	ТСЖ «На Островитя нова»	У
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система) имеется	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 06.2016г.	ТСЖ «На Островитя нова»	У
Газоходы отсутствуют		---	---	---

1	2	3	4	5
Лифты пасс.: 9 шт гр.-пасс.: 8 шт в т.ч. навес.: 0 шт	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 02.2016г.	ООО «Мейджер лифт»	у
Подъемное устройство для маломобильной группы населения: 0 шт		---	---	---
Устройство для автоматического опускания лифта: имеется	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 02.2016г.	ООО «Мейджер лифт»	у
Система ЭС шитовая (ВРУ - вводно-распределительное устройство): 4 шт. На 1ом этаже	Система находится в работоспособном состоянии	Тех. отчет № 7/3-2 от 03.2016г.	ООО ПО «Геовизор-К»	у
ВКВ (второй кабельный ввод): имеется	В работоспособном состоянии	Тех. отчет № 7/3-2 от 03.2016г.	ООО ПО «Геовизор-К»	у
АВР (автоматическое включение резервного питания) имеется	В работоспособном состоянии	Тех. отчет № 7/3-2 от 03.2016г.	ООО ПО «Геовизор-К»	у
Системы ППАиДУ комплексная	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 02.2016г.	АО «Система сервис»	у
Система оповещения о пожаре имеется	В работоспособном состоянии	Акт б/н от 02.2016г.	АО «Система сервис»	у
Система ГС в в о д ы : отсутствует р а з в о д к а: отсутствует		---	---	---
Система видеонаблюдения Прилегающая территория	Система находится в работоспособном состоянии	Акт б/н от 07. 2016г.	ООО «Бизнесстрой»	у

Дополнительные данные:

1. Дефекты элементов здания, отраженные в настоящем заключении, определены при визуальном обследовании с выборочным осмотром квартир, лестничных клеток, подвального и чердачного помещений с использованием данных ОДС.
2. Паспортные данные - из базы БТИ указаны ошибочно, взяты из предыдущего обследования
3. Площади фасадов указаны расчетно.
4. В 2013 году изменилась управляющая организация создано ТСЖ
5. Здание переменной этажности подъезды 1-3, 5 – 16 этажей, подъезд 4 – 24 этажа, подъезд 6 - 14 этажей, подъезд 7 – 12 этажей.
6. При обследовании уточнена серия дома, наличие тех. этажа.
7. АУУ системы ЦО находятся в работоспособном состоянии, требуется их модернизация и наладка.

Рабочая
информацияПерекрытия:
железобетонные*Рекомендации по утеплению стен:*
Н/И**ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ:**

Техническое состояние здания (в целом) – РАБОТОСПОСОБНОЕ

РЕКОМЕНДАЦИИ по ремонтно-восстановительным работам в течение 5 лет:

- Замену кровельного покрытия
 - Восстановить герметичность межпанельных стыков
 - Выполнить комплекс мероприятий по устранению не герметичности стен, перекрытий помещений гаража в соответствии с рекомендациями специализированной организации.
 - Ремонт (замену) трубопроводов систем ГВС, ХВС по всему зданию
- Отмеченные кодом «У» и «Р» дефекты остальных элементов здания подлежат устранению при техническом обслуживании, подготовке к сезонной эксплуатации и текущем ремонте.

Ген.директор ООО
"ВестПром"

Руководитель работ

Исполнитель работ

Управляющая организация
Председатель ТСЖ

_____ А.А. Масюк

_____ С.В. Охотников

_____ М.И. Мазнев

_____ А.Л. Василенко
