

**Замечания и дополнения к акту сезонного весеннего осмотра общего имущества МКД по ул. Лучистая, д.2:**

**Раздел 1. Технические характеристики многоквартирного дома**

Общий физический износ многоквартирного дома-3%, установлен энергетическим паспортом №1132-МКД декабрь 2016. С указанного периода актуализация степени физического износа, не проводилась)

Несоответствие данных первичной инвентаризации по завершению строительства МКД, выполненного ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ Московский областной филиал (ответственное лицо Сердюкова О.А. 25.06.2013) и отраженных в первичном техническом паспорте МКД с реальным конструктивом МКД. «Перекопировка» несоответствий при актуализации техпаспорта в августе 2023 года со стороны БТИ. Данные выборочной подборки несоответствий данных технического паспорта МКД, с фактическим конструктивом, в том числе в приложениях к Приложению №2:

✓ Несоответствие размеров помещения лестничный тамбур: по факту 1,45(1,43/1,48) \*1,68(1,69/1,7), по плану техпаспорта 1,40\*1,65, не указывая на форму фактически всех помещений МОП как неправильный четырехугольник, а не прямоугольник как указано в планах/ на планах отсутствует балка, выступающая в помещение лестничного тамбура на выборочных этажах над дверью к большой лоджии

✓ Отсутствие на схемах этажей п.2 техпаспорта (несоответствие стен квартирных холлов)- отсутствуют угловые конструктивные элементы (выступы), выполненные выборочно по этажам (короб вертикальных трубопроводов ГВС и водоотведения квартирный холл, слева на эт. 22,21,9,8,7,5 а также выступ между ПШ и УЭРМ квартирный холл, напротив входа в холл на эт. 17.

✓ Несоответствие площадей МКД.

**Раздел 2. Результаты осмотра.**

**Раздел 2 п.1 Кровля.**

1. Секция1. Протечка с кровли на технический этаж через примыкание выхода с кровли ливневой канализации, в том числе ложный выход- 3 места (недостатки локального ремонта кровли в ноябре 2022 года по заявке 9243-05-10-2022-3227).

**Раздел 2 п.1 Кровля. Крыша. Водоотводящие лотки и отводы от здания.**

Не указан дефект застройки: в наличии водоотводящий лоток от здания 18 п.м. (поверхностный дренаж), далее дренажная система отсутствует, в результате гидравлическая нагрузка на внутриквартальную дорогу и фундамент МКД (вместо дренажной системы (системы водоотвода) - яма без инженерного оборудования глубиной 1 м, если расчищается).

**Раздел 2 п.2 Фундамент. Цоколь.**

Реставрация мест примыкания цокольной плитки на стенах входных групп осуществлялась 06.09.2021, в однако в зимний период 2022-2023 гг образовался раскол примыкания борта. Попытка закрепления строительными смесями 13.09.2023 года эффекта не принесло, раскол примыкания борта, 3 уровня кладки кирпича выше над углом борта цоколя негерметичны (кирпич сыпется как труха)

**Раздел 2 п.2 Фундамент. Пряжки.**

Приложение №2 к акту сезонного весеннего осмотра общего имущества МКД 2 по ул. Лучистая от «28» марта 2024 года

По п.1. частичное разрушение декоративно-штукатурного слоя стены вдоль лестничного марша справа от дверного блока, вследствие проведения некачественных работ в 2022 году (ИП Ципотей) по заявкам ЕДС МО 9243-22-04-2022-2396, Добродел №6974108. Акт по факту выполнения от 22.08.2022. Разрушения продолжаются, причина не устраняется.

По п.2. Проблемы приемков фундамента формировались в заявки ЕДС МО 9243-05-05-2022-2446, 9243-02-08-2022-3130, 9243-16-05-2022-2458, а также в актах осмотров (вх.442 от 07.09.2021). В течении 2021-2022 гг не выполнялись, проблема не устранена. В 2023 году основания залиты бетоном (ИП Ципотей) без выполнения дренажа, в результате вода в приемках и солевые высолы на внутренних стенах приемков

Не указан дефект: С внутренней стороны входов в подвал со стороны п.1 слева дверной откос снизу мокрый (протечка) отслоения штукатурных слоев, плесень (На внутреннем дверном откосе спуска в подвал со стороны п.1 неоднократно в течении 2021-2022 гг проводился ремонт, в том числе в ноябре 2022 проводилась гидроизоляция по заявкам Добродел № 7706796. Акт по факту выполнения от 02.11.2022). Разрастание черной плесени, причина проблемы не устраняется.

Не указан дефект: на внутренней стене (лестничного марша) мокрые пятна в местах сопряжения пола со стеной. Требуется гидроизоляция и ремонт штукатурных слоев С внутренней стороны входа в подвал со стороны п.2 справа дверной откос снизу мокрый (протечка, с гнилостными пятнами чёрного цвета) (На внутреннем дверном откосе спуска в подвал со стороны п.2 неоднократно в течении 2021-2022 гг проводился ремонт, в том числе в ноябре 2022 проводилась гидроизоляция по заявкам ЕДС МО 9243-01-10-2022-3222, Добродел № 7706738. Акт по факту выполнения от 18.11.2022).

На внутренней стене (лестничного марша) мокрые пятна в местах сопряжения пола со стеной (угол с помещением водомерного узла). Требуется гидроизоляция и ремонт штукатурных слоев.

#### **Раздел 2 п.2 Фундамент. Крыльца.**

Металлические ограждения эвакуационных выходов постоянно покрываются коррозией (ржавчиной), вследствие ненадлежащего выполнения работ по заявкам ЕДС МО 9243-01-10-2022-3221, 9243-22-04-2022-2401, 9243-13-09-2023-3473в 2021-2023 гг). разрастание коррозии, проблема не устраняется.

#### **Раздел 2 п.2 Наружные стены.**

По п.1. не указан дефект: Проседание и отслоение кирпичной кладки над дверьми лестничных тамбуров со стороны переходных лоджий. Проблемы дефектов (отсутствие связей конструктивных элементов дверных блоков) наружных стен, допущенных при застройке, неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявки № 6974040, 9243-22-04-2022-2393, 9243-22-04-2022-2392.

По п.2. не указан дефект: Отсутствие теплоизоляционных материалов между фасадным облицовочным кирпичом и внутренними стенами МОП, выполненными из пенополистирол бетонных и газосиликатных блоков. Наружные торцевые стены переходных балконов (в том числе стена лоджии и комнат жилых помещений) выполнены из облицовочного фасадного кирпича без теплозащитных материалов и должной гидроизоляции. Проблемы дефектов (отсутствие утеплителя) наружных

стен, допущенных при застройке, граничащие с кв.»0» и «1» в п.1, в п.2- кв.228,236,244,252,260,268,276,284, 292, 300,308,316,324,332,340, 348, 356,364,372,380,388,396. Проблемы неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявки Добродел № 7085596, ЕДС МО 9243-05-05-2022-2448.

По п.3. не указан дефект: Деформационный вертикальный шов между секциями: без утеплителя с лицевой стороны МКД). На лицевой стороне разрывы герметизирующих слоев, следы влаги вдоль шва. Проблемы вертикального температурного деформационного шва между секциями МКД неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявки Добродел № 7728303, № 7685097, ЕДС МО 9243-05-10-2022-3229, 9243-04-05-2022-2438, 9243-18-03-2020-150. Проблемы некачественного выполнения работ в 2022 по ремонту деформационного шва лицевой стороны, не устранены.

**!!! 01.06.2023 выполнены работы по утеплению и герметизации деформационного шва с тыльной стороны.**

Не указаны иные дефекты наружных стен:

– нарушение связей между отдельными конструктивными элементами МКД (примыкания торцевых стен переходных балконов с основной стеной здания, примыкания балок и колон с кирпичной фасадной кладкой)

– Мокнущая торцевая стена фасада малой лоджии, одновременно являющаяся фасадной стеной лоджии кв. 211, между пустотелым кирпичами просветы, вследствие выдувания строительных смесей. Требуется перекладка кирпичной кладки, гидроизоляция. Проблемы мокнущего фасада (торцевой стены) формировались в заявки ЕДС МО 9243-14-12-2022-3314, сообщение № 8108696. Проблемы не устранены, акт причин проблемы не составлен.

**!!! 26.06.2023 проведено по наряду ВПн-000193 от 26.06.2023 оштукатуривание части стены из облицовочного кирпича, часть кирпича с просветами в кладке оставлено без устранения. Нецелевое расходование денежных средств собственников на полуработы без качества.**

– Мокнущие стены фасада вследствие неправильного монтажа облицовочной кирпичной кладки фасада. Требуется обследование с проведением замеров влажностного режима. Проблемы мокнущих стен, вследствие неправильного монтажа облицовочной кирпичной кладки фасада: стены парапета кровли (над верхним межэтажным поясом, явл. основание кровельного пирога), стены технического этажа, мокнущая верхняя часть стены кв.211 (под межэтажным поясом, вследствие выступа кирпичной кладки из пустотелого облицовочного кирпича без гидроизоляции), справа от внутриквартирной лоджии (стояк квартиры «2» 15 эт п.1, мокнущая часть стен (стояки квартир «1,2» по этажам 19, 17, 16, 14, 11, 9-1 п.1, в п.2 на 4-9 этажах кв.292-252, на 14-15 эт кв.331,339, угловые конструктивные элементы на 10-11 этажах кв.300,308, на этажах 1-5 по стенам кв.227-259 (над и под межэтажным поясом вследствие выступа кирпичной кладки из пустотелого облицовочного кирпича без гидроизоляции)), угловые конструктивные элементы (тыльная сторона МКД) по стояку кв. «9» по этажам 1-22 и т.д.

**Раздел 2 п.2 Фасад. Плиты балконов и лоджий.**

Не указан дефект: поражение гидроизоляционных слоев гнилью и постоянной влагой, разрывы гидроизоляционных слоев. Требуется вскрытие, прокладка вилатерма, утепление и гидроизоляция. Проблемы поражения гидроизоляционных

слоев гнилью и постоянной влагой, разрывы гидроизоляционных слоев в локации переходных лоджий неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявки 9243-22-04-2022-2389, 9243-18-03-2020-150, не устранено.

**Раздел 2 п.2 Фасад. Ограждение балконов и лоджий.**

Не указан дефект: подтеки строительные смесей, в т.ч. бетона и иные подтеки на наружных стенах переходных лоджий. Устранить (зачистить) подтеки строительные смесей. Проблемы загрязнений строительными смесями наружных стен переходных лоджий неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявки ЕДС МО 9243-17-05-2022-2463, 9243-02-08-2022-3127. Проблемы не устранены.

**Раздел 2 п.2 Фасад. Межэтажные швы перекрытий.**

Проблемы разрушений компенсационных гидроизолирующих швов и разрушений штукатурных слоев, в том числе вследствие повышенного уровня влаги. межэтажных плит перекрытий неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявки 9243-18-03-2020-150. Проблемы устраняются частично, разрознено по фасаду вместо того, чтобы поэтапно устранять проблемы разрывы и разрушения, например выполняя ремонт деформационного шва с тыльной стороны не выполнили ремонт швов межэтажных перекрытий справа и слева (в результате свисают разрушенные куски штукатурных слоев), разрывы в гидроизоляционных слоях.

По п.3 не указан дефект: частичные разрушения и проломы в межэтажных перекрытиях межэтажного пояса, явл. основанием кровельного пирога. Требуется ремонт и укрепление межэтажных поясов техэтажа и основания кровельного пирога по стояку кв. «3,4», «9» в п.1

Выполненные УК с привлечением альпиниста (июнь, 2022) работы по восстановлению штукатурного слоя межэтажных поясов, по состоянию на дату осмотра частично в трещинах по местам проведенной герметизации, что указывает на проведение некачественных работ.

**!!! аварийная заявка 9243-04-06-2023-3432 по ремонту обрушившейся части межэтажного шва между эт 16 и 17 п.1 по стояку кв.»9» объемом 2,5 пог.м., в акте УК объем завышен**

**Раздел 2 п.2 Проемы. Дверные заполнения.**

По п.2. УК неоднократно в течении 2019-2022 гг проводился ремонт, в том числе в апреле 2022 по заявкам 9243-01-11-2019-76, 9243-18-03-2020-166, 9243-25-02-2021-563, 9243-22-04-2022-2390, 9243-22-04-2022-2391, вх.439 от 07.09.2021. Факт выполнения от 26.04.2022, в 2023 году, однако проблема вздутия штукатурно-декоративных слоев стены в нижней части (справа от входа) вернулась вновь.

По п.3. УК проводилась покраска полотен входных дверей подъездов, в том числе в июне- июле 2022 по заявкам № 7345338, 9243-08-07-2022-2522, 9243-22-04-2022-2399, № 6974653, а также в 2023 году эмалью ПФ115, однако проблема коррозии (ржавчины) вернулась вновь (полотно двери п.2 на 45% в ржавчине и отслоениях), полотно двери п.1 – 5% в ржавчине

Не указан дефект: Проседание полотна входной двери п.1. Требуется выравнивание по уровню малой створки. УК проводилась установка подшипников петель полотен входных дверей подъездов, в том числе в феврале -марте 2023 по заявкам 9243-22-02-2023-3349, 9243-01-03-2023-3353, однако проблема проседания дверного полотна

не устранена.

**Раздел 2 п.2 Проемы. Оконные заполнения.**

По п.1. осыпание шпаклевочного слоя происходит как следствие выполнения УК некачественных работ по ремонту оконных откосов в тамбурах эвакуационных лестниц подъезд 1,2 (этажи 2-22) в 2022 году, в том числе по заявкам 9243-12-02-2020-110, 9243-20-02-2020-123, 9243-23-09-2021-672, №9243-23-04-2022-2408, №6986278, №9243-11-10-2022-3233, № 7749438, вх.439 от 07.09.2021. В план мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию ОИ МКД ул. Лучистая, 2 с 01.01.2023 по 31.12.2023 УК включила объем ремонтных работ повторно, без оснований. Доработка ранее невыполненных работ должна осуществляться вне плана, по гарантии, а не за дополнительные расходы собственников. **В 2023 году вместо доработки выполнена покраска оконных откосов, вместо устранения минитрещин и проблем осыпания из мест сопряжения стен с оконными блоками. Штукатурные слои и микротрещины вернулись, осыпание продолжается**

Не указан дефект: монтажа верхнего оконного откоса входного тамбура п.2, невозможность раскрытия окна. Требуется ремонтно-восстановительные работы на внутренней просевшей части оконного проема остекления первого входного тамбура основной входной группы п.2 для нормализации процесса открывания окна. Проблемы монтажа верхнего оконного откоса входного тамбура п.2, невозможность раскрытия окна. Дефект не устраняется в том числе по заявкам №9243-01-08-2022-3126, № 7462275.

**Раздел 2 п.2 Проемы. Оконные заполнения технического этажа.**

Не указан дефект: Стеклопакеты части окон на техническом этаже-разгерметизированы- 7 шт

**Раздел 2 п.2 Проемы. Продухи подвального помещения.**

Не указан дефект: частично продухи заложены битым кирпичом и мусором. Требуется расчистка продухов.

**Раздел 2. п.3. Внутренние конструкции и оборудование. Перекрытия. Междуэтажные.** Не указаны дефекты:

– расходящиеся трещины вокруг трубопровода внутреннего водостока на межэтажной плите в тамбуре мусоропровода

**Раздел 2. п.3. Внутренние конструкции и оборудование. Перекрытия. Подвальные**

Не указаны дефекты: отсутствие гидроизоляции фундаментов в подвальных помещениях. Следы протечек мокнущее основание фундамента и гнилостные выступы на стенах, мокрые зоны на стенах и полах подвала на участке под крыльцом основной входной группы п.1 (обильные) до участка выхода их МКД ливневой канализации (с каждым фактом атмосферных осадков), следы протечек (мокнущий угол) фундамента (за спуском в подвал со стороны п.1). Проблемы гидроизоляции фундаментов в подвальных помещениях, мокрые зоны основания фундамента и гнилостные выступы на стенах неоднократно подняты в коммуникациях с УК. Проблемы формировались, в том числе в заявках 9243-05-10-2022-3228, № 7726581, 9243-23-09-2021-671, 9243-02-03-2021-576, 9243-26-02-2021-569 В 2022 году проводились работы по устройству гидроизоляции по плану работ, не выполненному ранее по плану на 2021 год (вх.439 от 07.09.2021, исх.415 от 24.09.2021), проблема не устранена (локации после ремонта в мокрых зонах)

**Раздел 2. п.3. Внутренние конструкции и оборудование. Перекрытия. Чердачные.**

Не указаны дефекты: следы протечек с кровли на потолке технического этажа. требуется окраска потолка на техэтаже из-за протечек кровли в зимний период 2022-2023 гг в местах прохода фановых труб и воронок ливневой канализации после проведения локального ремонта кровли;

**Раздел 2. п.3. Внутренние конструкции и оборудование. Внутренние стены.**

По п.2 многочисленные трещины внутренних стен вследствие отсутствия гибких связей между материалами (монолит, газосиликатные и бетон полистирольные блоки), проблемы стыков плит обшивки ГКЛ, разломы и трещины обшивки ГКЛ стен, вследствие температурных перепадов и некачественного монтажа. Указанный объем 2785 пог.м. не подтвержден, сформированная дефектная ведомость (исх.82 от 14.02.2023) не подтверждена, частично не соответствует (без привязки).

По п.3. Протечки: акты последствий от 22.01.2024 и по обращению от 28.марта 2024 года по протечкам в 7 локациях МОП

По п.4. Проблемы промерзания стен помещения «консьерж» п.1 неоднократно подняты в коммуникациях с УК, в том числе при формировании планов ремонта МКД, с 2019. Проблемы формировались, в том числе в планах на 2021 год, результат вх.439 от 07.09.2021. Работы не проводились. Проблема не устранена, учитывая, проблему несоответствий технического плана МКД с фактическим конструктивом МКД, в части оконных заполнений.

По п.5. Отсутствие поэтажной нумерации в МКД с 2019 года (ремонт лифтовых холлов). Предложение собственников игнорируется УК ежегодно, при этом закуплены материалы для нанесения поэтажной нумерации и иных изображений (трафареты, денежные средства списаны в 2019 году). В 2024 включено в план работ

**Раздел 2. п.6. Внутренние конструкции и оборудование. Центральное отопление. Прочая запорная арматура.**

Проблемы технического состояния инженерного оборудования, расположенных в технических этажных нишах, в зоне ответственности УК, игнорировались УК в период с 2020 по 2022 год, несмотря на фиксацию проблем в заявке №9243-01-07-2021-637. в актах сезонного осмотра (осень, 2021 года, исх.415 от 24.09.2021). В течении 2022 года, работы частично проводились, неоднократно, и не в полном объеме (недоделки) по заявкам №9243-26-08-2022-3151, № 7706787, без учета аварийных заявок по протечкам. Сформирован акт технического состояния по состоянию на ноябрь 2022 года для устранения проблем сотрудниками УК, при этом в план мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию ОИ МКД ул. Лучистая, 2 с 01.01.2023 по 31.12.2023 УК необоснованно включила объем работ по очистке трубопроводов и запорной арматуры от строительных смесей 88 мест, что не соответствует ведомости дефектов, не включая работы по зачистке, замене и т.д. **В настоящее время проводится устранение дефектов и неисправностей, в очередной раз оставленных без внимания с ноября 2022. Дополнительные заявки направлены 28.03.2024**

**Раздел 2. п.8. Внутренние конструкции и оборудование. Холодное водоснабжение. ВНС.**

Не указаны дефекты: мокнущие стены помещения ВНС, отслоение штукатурных слоев. Требуется снижение уровня влажности, обустройство воздухообмена помещения ВНС (отсутствует)

Проблемы технического состояния стен помещения ВНС, игнорировались УК в период управления МКД, в том числе по актам (вх.442 от 07.09.2021). В 2022 работы по восстановлению штукатурно-декоративного слоя стен проведены по заявке № 7706790, после неоднократных заявок ранее №9243-25-04-2022-2415, №7077881, 9243-23-08-2022-3147. В ходе сезонного весеннего осмотра 2023- проблема разрушения штукатурно-декоративных слоев, вследствие влаги, возобновилась. В помещении ВНС отсутствует воздухообмен. Разрастание черной плесени.

**Раздел 2 п.10.Электрооборудование. Щит распределительный этажный**

Проблема неисправности замков ящиков УЭРМ с ИПУ, в том числе вследствие порчи со стороны сотрудников УК. Проблема не устраняется п.3 акта от 02.06.2021 установлен срок до 01.07.2021, вх.440,441 от 07.09.2021

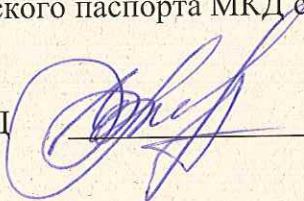
**Раздел 2 п.11.Система противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация**

Не указано: датчики дыма в МОП отключены, кроме датчиков, размещенных на 1э этажах (отсутствует «промаргивание» светового индикатора. Для проверки принудительно включается тест кнопка на датчике дыма.

**Раздел 2 п.11.Система противопожарной защиты. Оповещение и управление эвакуацией. Указано в актах осеннего и весеннего осмотра 2023 года.**

Приложение: на 5 листах по Разделу 1 «Выборочная подборка несоответствия данных технического паспорта МКД с фактическим конструктивом».

Председатель СД



И.В. Пожарова «28» марта 2024 года

Приложение к Разделу 1 Приложения №2 к акту сезонного  
весеннего осмотра общего имущества МКД 2 по ул. Лучистая от

Выборочная подборка несоответствий данных технического паспорта МКД, расположенного по адресу: Московская область, г.Раменское, ул.Лучистая, д.2, с фактическим конструктивом

Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещ	по данным техпаспорта МКД	Назначение помещений, значения размеров (по факту)
Подвал	17-19	по экспликации подвал/насосная (не соответствует действительности)	отсутствует лестница с площадкой из помещения 19 в 17	в наличии лестница металлическая перед дверью
Подвал	19	насосная	насосная	по факту электрощитовая
Подвал	19	насосная	h=2,88	h=2,356
Подвал	21	насосная	отсутствует лестница внутри помещения 21	в наличии лестница каменная и дверь, которая на схеме отсутствует
Подвал	21	насосная	h=2,88	h=3,038
Подвал	18	электрощитовая (не соответствует действительности)	электрощитовая	по факту водомерный узел
Подвал	18	электрощитовая (не соответствует действительности)	h=2,88	h=2,744
Подвал	17-20	подвал-подвал	между помещениями просм (отрисован не по месту)	между помещениями 17-20 дверь, корректное месторасположение на схеме с замечаниями
Подвал	17	подвал	h=2,88	h=2,776
Подвал	20	подвал	h=2,88	h=2,843
Подвал	16	подвал (не соответствует действительности)	h=2,88	h=2,614-2,670. По факту данное помещение является узлом управления и учета тепла
Подвал	14	подвал	h=2,88	h=2,848
Подвал	22	подвал	h=2,88	h=1,771-1,774
Подвал	23	подвал	h=2,88	h=1,785
Подвал	24	подвал	h=2,88	h=2,853
Подвал	8	подвал	h=2,88	h=2,846 часть между разделительной стеной секций, ближе к помещению 9 h=1,962
Подвал	9	подвал	h=2,88	h=1,976
Подвал	10	подвал	h=2,88	h=2,851
Подвал	11	подвал	h=2,88	h=2,838 в основном помещении, высота в части ближе к переходу в помещение 10- h=1,946
Подвал	11-4	подвал- подвал	между помещениями 11 и 4 не отрисован просм в конструктиве	по факту между помещениями 11 и 4 - проем в конструктиве
Подвал	4	подвал	h=2,88	h=2,873
Подвал	3	подвал	h=2,88	h=2,902
Подвал	12	Узел управления и учета тепла	h=2,88	h=2,842
Подвал	12	Узел управления и учета тепла	не отрисован выступ стены в конструктиве в помещении элеватора (распределительного узла)	по факту элеватор (распределительный узел), в конструктиве помещения в наличии выступ
Подвал	2	подвал (не соответствует действительности)	h=2,88	по факту электрощитовая с h=2,376
Подвал	1	электрощитовая (не соответствует действительности)	h=2,88	по факту тамбур подвала с h=2,812, с площадки лестницы в помещении 1-h=2,379
Подвал	11-26	подвал	отрисована дверь	по факту проем в конструктиве




Подвал				верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли менее чем на 2 м.(поверх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли, например, со стороны вестибюля подъезда 1- h лестницы=0,865 со стороны вестибюля подъезда 2- h лестницы=1,016, со стороны улицы от лоджии, расположенной на 1 этаже до отмостки (от входной группы п.1 до спуска в подвал п.1-3 лоджии с h=0,717-0,742-0,698 м; от входной группы п.1 до входной группы п.2-2 лоджии с h=0,755-0,881м; от входной группы п.2 до спуска в подвал п.2-1 лоджии с h=0,960м; от спуска в подвал п.2 до вертикального деформ шва с тыльной стороны МКД-3 лоджии с h=0,839-0,763-0,690м)
Подвал			отсутствуют отверстия в конструктиве (продухи) по подвальному помещению	в подвальных помещениях по факту в конструктиве отверстия в количестве 34 шт (продухи), закрытые с о стороны наружного фасада вентилируемым фасадом цоколя
I этаж	XX	Вестибюль	отсутствует лестница из помещения XX в XIV	в наличии лестница каменная, а не проем как обозначено на схеме
I этаж	XX-XVII, IX-VI	Вестибюль/ Лифтовый холл	отрисована дверь между помещениями вестибюля и лифтового холла, при наличии проема	между помещениями XX-XVII, IX-VI проемы в конструктиве, а не двери, как заявлено на схемах
I этаж	X- IX, XX-XXI	Вестибюль/ Тамбур	отрисованы проемы между помещениями вестибюля и тамбура, при наличии дверей	между помещениями X- IX, XX-XXI двери, а не проемы в конструктиве, как заявлено на схемах
I этаж	II	Коридор	h=2,75	h=3,594-3,581
I этаж	II-III	Коридор/Коридор общего пользования	отсутствует лестница между помещениями II-III	в наличии лестница каменная, а не проем как обозначено на схеме
I этаж	VIII	Мусорокамера	h=2,75	h=3,624
I этаж	4	консьерж	h=2,75	h=3,717-3,732
I этаж	5	санузел	h=2,78	h=3,715-3,716
I этаж	6	кладовая уборочного инвентаря	h=2,75	h=2,713-2,717
I этаж	XXI	Тамбур	h=2,75	h=3,604-3,608
I этаж	XX	Вестибюль	h=2,78	h=3,698-3,713
I этаж	XVII	Лифтовый холл	h=2,78	h=3,704-3,714
I этаж	XIV	Коридор общего пользования	h=2,78	h=2,695-2,710
I этаж	1	консьерж	h=2,75	h=3,576-3,578
I этаж	2	санузел	h=2,75	h=3,575
I этаж	1-2	консьерж/санузел	отрисованы проемы между помещениями 1 и 2, при наличии дверей	между помещениями 1-2 -двери, а не проемы в конструктиве, как заявлено на схемах
I этаж	3	кладовая уборочного инвентаря	h=2,75	h=2,699
I этаж	III	Коридор общего пользования	h=2,78	h=2,695-2,710
I этаж	VI	Лифтовый холл	h=2,78	h=3,566-3,581
I этаж	IX	Вестибюль	h=2,75	h=3,565
I этаж	XVIII	Лифт	h=2,75, площадь 2,67*1,75	h до светильников=2,214, площадь 2,103*1,102
I этаж	XV	Лифт	h=2,75, площадь 1,55*1,76	h до светильников=2,221, площадь 1,103*0,947
I этаж	XVI	Лифт	h=2,75, площадь 1,55*1,76	h до светильников=2,225, площадь 1,106*0,948
9 этаж		площадь по квартире 86	По данным нового техпаспорта МКД S=39,4, По данным старого техпаспорта МКД S=39,4	По данным ЕГРН S=39,35 кв.м. Разница в площадях -0,05 кв.м. в соответствии с нормативкой "Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0.1 м2, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей — в метрах с округлением до 0.01 м" Определение площади (до 2021 года). – Текст : электронный // Справочник кадастрового инженера Cadastre.ru : монография / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев, З. С. Косаруков, М. С. Чуприн. – Москва, 2024. – URL: <a href="http://cadastre.ru/article/1">http://cadastre.ru/article/1</a> (дата обращения: 19.02.2024). если учитывать, что в данных площадях ЕГРН здание с округлением до 0.01 м2

11 этаж		площадь по квартире 304	По данным нового техпаспорта МКД S=34,9, По данным старого техпаспорта МКД S=35,5	По данным ЕГРН S=35,5 кв.м. Разница в площадях 0,60 кв.м. Основания изменений в новом техпаспорте МКД в соответствии с нормативкой "Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0.1 м2, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей — в метрах с округлением до 0.01 м" Определение площади (до 2021 года). – Текст : электронный // Справочник кадастрового инженера Cadastre.ru : монография / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев, З. С. Косаруков, М. С. Чуприн. – Москва, 2024. – URL: <a href="http://cadastre.ru/article/1">http://cadastre.ru/article/1</a> (дата обращения: 19.02.2024). если учитывать, что в данных площадей ЕГРН данные с округлением до 0.01 м2
14 этаж		площадь по квартире 332	По данным нового техпаспорта МКД S=74,8, По данным старого техпаспорта МКД S=74,8	По данным ЕГРН S=41,6 кв.м. Разница в площадях 33,2 кв.м. в соответствии с нормативкой "Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0.1 м2, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей — в метрах с округлением до 0.01 м" Определение площади (до 2021 года). – Текст : электронный // Справочник кадастрового инженера Cadastre.ru : монография / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев, З. С. Косаруков, М. С. Чуприн. – Москва, 2024. – URL: <a href="http://cadastre.ru/article/1">http://cadastre.ru/article/1</a> (дата обращения: 19.02.2024). если учитывать, что в данных площадей ЕГРН данные с округлением до 0.01 м2
15 этаж		площадь по квартире 335	По данным нового техпаспорта МКД S=37,1, По данным старого техпаспорта МКД S=37,1	По данным ЕГРН S=37,14, разница в площадях при сравнении документации 0,04 кв.м. в соответствии с нормативкой "Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0.1 м2, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей — в метрах с округлением до 0.01 м" Определение площади (до 2021 года). – Текст : электронный // Справочник кадастрового инженера Cadastre.ru : монография / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев, З. С. Косаруков, М. С. Чуприн. – Москва, 2024. – URL: <a href="http://cadastre.ru/article/1">http://cadastre.ru/article/1</a> (дата обращения: 19.02.2024). если учитывать, что в данных площадей ЕГРН данные с округлением до 0.01 м2
18 этаж	VI	Коридор	h=2,78	h=2,699-2,709
18 этаж	VII	Коридор	h=2,78	h=2,698
18 этаж	VIII	Тамбур	h=2,78	h=2,699
18 этаж	XV	переходной балкон	h=2,78	h=2,751
18 этаж	XVI	переходной балкон	h=2,78	h=2,750-2,752
18 этаж	II	Тамбур	h=2,78	h=2,723
18 этаж	III	Коридор	h=2,78	h=2,686
18 этаж	IV	Коридор	h=2,78	h=2,684
18 этаж	V	Лифтовый холл	h=2,78	h=2,687
18 этаж	XIV	Коридор	h=2,78	h=2,715
18 этаж	XIII	Лифтовый холл	h=2,78	h=2,704
21 этаж		площадь по квартире 384	По данным нового техпаспорта МКД S=35,3, По данным старого техпаспорта МКД S=35,3	По данным ЕГРН S=35,6, разница в площадях при сравнении документации 0,30 кв.м. в соответствии с нормативкой "Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0.1 м2, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей — в метрах с округлением до 0.01 м" Определение площади (до 2021 года). – Текст : электронный // Справочник кадастрового инженера Cadastre.ru : монография / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев, З. С. Косаруков, М. С. Чуприн. – Москва, 2024. – URL: <a href="http://cadastre.ru/article/1">http://cadastre.ru/article/1</a> (дата обращения: 19.02.2024). если учитывать, что в данных площадей ЕГРН данные с округлением до 0.01 м2

21 этаж		площадь по квартире 208	По данным нового техпаспорта МКД S=40,8, По данным старого техпаспорта МКД S=40,8	По данным ЕГРН S=40,6 кв.м. Разница в площадях -0,20 кв.м. в соответствии с нормативкой "Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0.1 м2, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей — в метрах с округлением до 0.01 м" Определение площади (до 2021 года). – Текст : электронный // Справочник кадастрового инженера Cadastre.ru : монография / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев, З. С. Косаруков, М. С. Чуприн. – Москва, 2024. – URL: <a href="http://cadastre.ru/article/1">http://cadastre.ru/article/1</a> (дата обращения: 19.02.2024). если учитывать, что в данных площадях ЕГРН данные с округлением до 0.01 м2
22 этаж	XVII	переходной балкон	h=2,78, площадь 4,74*1,56	h=2,759-2,748, площадь 4,738*1,574
22 этаж	X	коридор (лг)	h=2,78	h=2,715
Технический этаж	IV	Лестничная клетка	h=2,78	h=3,976 (пролет), h=4,889 (перед входом в тамбур III)
Технический этаж	III	Тамбур (лг)	h=2,78, площадь 2,34*1,25	h=2,142-2,144, площадь 2,484-1,407
Технический этаж	VI	переходной балкон	h=2,78, площадь 4,74*1,56	h=2,149-2,165, площадь 4,762*1,567
Технический этаж	II	Лестничная клетка	h=2,78	h=4,884 (перед входом в тамбур I)
Технический этаж	I	Тамбур (лг)	h=2,78, площадь 1,49*1,58	h=2,101, площадь 1,709*1,724
Технический этаж	V	переходной балкон	h=2,78	h=2,102-2,116
Технический этаж	3	техническое	h=2,78	h=4,840
Технический этаж	1	техническое возле 3 и 2	h=2,78	h=4,842
Технический этаж	1	техническое основное	h=2,78	h=2,054-2,095
Технический этаж	4	техническое основное	h=2,78	h=2,099-2,124
Технический этаж	4	техническое возле 5 и 6	h=2,78	h=4,859
Технический этаж	6	техническое	h=2,78	h=4,844-4,863
Технический этаж	2	машинное отделение	не прорисованы стены между пассажирскими лифтами, как и дверные проемы, указано единые помещение: с размерами (3,52*4,03+1,58*2,72) и h=2,78	машинное отделение состоит из 4х помещений, связанных между собой проемами в стенах с размерами: основное 3,761*2,421 (h=3,423)+груз 1,743*2,675 (h=3,430)+пас пр 1,778*1,545 (h=3,395)+пас лев 1,769*1,579, (h=3,394). площадка перед входом в машинное отделение размерами 1,480*1,323, h=3,404 (от пола техэтажа в точке возле лестницы h=4,842) вместо обозначения лестницы на схеме в месте перехода с технического этажа в машинное отделение 2 обозначено окно. У подножья лестницы (между помещением 2 и 1) высота составляет 4,853м
Технический этаж	5	машинное отделение	не прорисованы стены между пассажирскими лифтами, как и дверные проемы, указано единые помещение: с размерами (3,48*6,74-2,74*1,92) и h=2,78	машинное отделение состоит из 4х помещений, связанных между собой проемами в стенах с размерами: основное 3,750*2,419 (h=3,441)+груз 1,756*2,694 (h=3,423)+пас пр 1,770*1,570 (h=3,424)+пас лев 1,752*1,573, (h=3,435); площадка перед входом в машинное отделение размерами 1,384*1,317, h=3,430 (от пола техэтажа в точке возле лестницы h=4,859) вместо обозначения лестницы на схеме в месте перехода с технического этажа в машинное отделение 5 обозначено окно. У подножья лестницы (между помещением 5 и 4) высота составляет 4,858м
Технический этаж	4	техническое	шахта вентиляции отрисована не по месту фактического расположения	см.схему с замечаниями
Технический этаж			не включен в количество этажей надземной части дома	в соответствии с <a href="https://cadastre.ru/article/6">https://cadastre.ru/article/6</a> , <a href="https://cadastre.ru/article/6#paragraph_174">https://cadastre.ru/article/6#paragraph_174</a> технический этаж высотой от 1,8 метра (у нас от 2,07-2,10 м высоты основной части, не считая высот в локациях надстроек) в соответствии с нормативной документацией входит в число этажности надземной части
Выход на кровлю		кровля	не отображены устройства защиты вентканалов от осадков (оголовки) в кровле	устройства защиты вентканалов от осадков (оголовки) в межэтажной плите кровли (основание кровли) и технического этажа размерами по п.1 (1,987*1,989м), по п.2 (1,997*1,999м) и наличие надстройки на кровле в указанной части

Экспликация	раздел 7	стр.9	несоответствие высот по наружному обмеру	исчисление площадей и объемов здания выполнено некорректно. Кроме того, посмотрите высоту заявленную по 1му этажу (откуда 3,08м по наружному обмеру, если по факту значения высот внутренних помещений в диапазоне 3,56 -3,73м), по техэтажу (откуда 2,40м по наружному обмеру, если в поэтажной экспликации значения высот внутренних помещений в диапазоне 2,78м, по факту значения высот внутренних помещений в диапазоне от 2,054м до 4,858м)
-------------	----------	-------	--	---

 Пешкова И.С.  
28.03.2024



Утверждаю

Генеральный директор  
ООО "ВЕСТА-Прогресс"

Монахов В.А.  
2024 г.

**План мероприятий**  
**по текущему ремонту и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома**  
**ул. Лучистая, д.2**  
**с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.**

№ п/п	Мероприятия	Место проведения	Ед. изм.	Объем работ	Срок выполнения
1	Частичный ремонт фасада	подъезд №1, эт. 21, переходная лоджия	кв.м	3,15	01.05.2024-31.08.2024
2	Локальный ремонт стен, откосов в местах повреждений	входные двери, подъезд №1,2	пог.м	5,83	01.05.2024-31.08.2024
3	Установка алюминиевого уголка	МОП	шт.	18	01.01.2024-31.12.2024
4	Косметический ремонт стен и потолков	консьержная №1	км.в	13,8	01.01.2024-31.12.2024
5	Нанесение поэтажной нумерации	МОП	шт.	46	01.01.2024-31.12.2024
6	*Замена кранов системы ГВС	подвал, подъезд №1	шт.	4	01.01.2024-31.12.2024
7	Ремонт/замена и пусконаладка электропривода клапана системы противодымной вентиляции	кровля	шт.	1	01.07.2024-30.09.2024
8	Ремонт/замена аккумуляторной батареи системы противопожарной защиты	подъезд №1,2, техэтаж, подвал	шт.	6	01.01.2024-31.12.2024
9	Монтаж подключения освещения входных тамбуров к основному освещению	подъезд №1,2, входной тамбур	мест	2	01.01.2024-31.12.2024
10	Очистка вентканалов от пыли и дезинфекция	техэтаж	вентканал	22	01.01.2024-31.12.2024
11	Очистка от пыли КДУ (клапанов дымоудаления)	МОП	шт.	44	01.01.2024-31.12.2024
12	*Проверка ОДПУ отопления	ИТП	шт.	2	01.08.2024-31.08.2024

\*Мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома

Заграты на выполнение плана работ по текущему ремонту на 2024 год согласно тарифа в размере 38,78 руб./кв.м составят 366 000,00 руб.