

АКТ
СЕЗОННОГО (ВЕСЕННЕГО/ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес: Московская обл., Раменский р-н, г. Раменское, ул. Лучистая д.2
(полный адрес многоквартирного дома)

по состоянию:

весенний осмотр на "28" марта 2024 г.

осенний осмотр на " " " 2024 г.

Комиссия в составе:

Представителей управляющей организации (УК, ТСЖ, ЖСК, др.)

главный инженер Макаров И. С.
(должность) (фамилия, инициалы)

начальник участка отдела эксплуатации Галыгин Д.А.
(должность) (фамилия, инициалы)

инженер по эксплуатации Абрамова О.П.
(должность) (фамилия, инициалы)

представителей Совета многоквартирного дома (собственников дома):

председатель СД (комиссия собственников) кв. 176 Пожарова И.В.
(должность) (фамилия, инициалы)

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

1. Технические характеристики многоквартирного дома (см. Приложение №2)

Год ввода дома в эксплуатацию: 2013

Срок службы здания _____

Материал стен ячеисто бетонный блоки

Вид и тип фундамента монолитная плита

Вид и тип кровли плоская, из рулонных материалов(мягкая) с внутренним водостоком

Число этажей 22

Количество подъездов 2

Количество квартир 396

Количество лифтов 6 шт.

Общая площадь дома 24793,4 кв.м кв. м.

Общая площадь жилых помещений 20 138,19 кв. м.

Наличие подвала (технического подвала/технического подполья) есть

Наличие технического этажа (между этажами) нет

Наличие мансарды нет

Наличие чердака (технического чердака) есть


Наличие цокольного этажа нет

Общий физический износ многоквартирного дома 3%

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0

Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0 кв. м.

Принадлежность к памятнику архитектуры нет

с должностными Приложение №2


2. Результаты осмотра

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Весенний осмотр			Осенний осмотр
					Техническое состояние элементов (выявленные дефекты)	Объем ремонтных работ	Включено в план подготовки к отопительному сезону	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Выше отметки чердачного перекрытия								
Кровля								
I	кровельное покрытие (основная кровля 1355 кв.м., надстройка секции №1 без учета противопожарного пояса - 74,75 кв.м., надстройка секции №2-79,55 кв.м., 22,8 кв. м противопожарный пояс)	кв. м	1532,1	Рулонная	удовл. Выявлены дефекты: На кровельном покрытии наблюдаются воздушные пузыри, провалы (в подъезде №1 в большом количестве). В местах нанесенных материалов для герметизации фановых труб- трещины и разрывы материала. Застой воды между надстройками и парапетом (стена с подъездными группами). Требуется проведение ремонтно-восстановительных работ, включая работы по гарантии (места примыканий к основной кровле, на основной кровле- места стыковки плит, места примыкания фановых труб, ливневых канализаций). Протечки с кровли на технический этаж- 5 мест (4, по секции 1 ((ливневка возле стояка 4 и рядом, стояк 2, ливневка возле стояка 8)) и 1 по секции ((ливневка рядом со стояком 2 требуется окраска потолка)) 2) На межэтажном перекрытии надстроек (п.1, п.2) на кровле обрушение штукатурных слоев (куски штукатурки на основной кровле. Требуется обследование и закрепление штукатурных слоев	5 мест	не включалось	не включалось
	Противопожарный пояс	кв.м.	22,8	Керамическая плитка	Удовл. Керамическая плитка демонтирована УК, пояс выполнен из рулонных материалов (2021 г)			
	свесы	пог. м	X					
	желоба	пог. м	X					
	защитные ограждения	пог. м	217,95	Парапет, вкл. ограждения деф. шва	Удовл.			
Крыша								
	стропильная система	пог. м	X					
	мауэрлат	пог. м	X					

С замечаниями Приложение №2

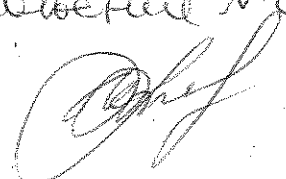


выходы на чердак	шт.	X					
чердачные продухи	кв.м	X					
слуховые окна	шт.	X					
устройства защиты вентканалов и дымоходов от осадков	шт.	2	оголовок	Удовл.			
наружный водосток	пог. м	X					
водоотводящие лотки и отводы от здания	пог. м	18		Дефекты: Трещины в местах стыка водоотводящих лотков после проведенного ремонта 25.04.2022 по наряду ВПн-0000121.			

Наружные конструкции и оборудование

Фундаменты							
цоколь	кв. м	250	Гранитная плитка	Удовл. Дефект примыкания борта цоколя из пескобетона и отслоение цокольной плитки на угловом элементе цоколя справа от эвакуационного крыльца п.2 Требуется закрепление материала, устранение трещины. Ремонтные работы по заявке 9243-13-09-2023-3472 отработаны некачественно (трещина является следствием промерзания участка конструктива (3 уровня кладки облицовочного кирпича выше цоколя-промерзание-нижний кирпич разрушен в труху). Требуется проведение работ по восстановлению углового конструктива фасада и цоколя МКД, после установления причин намокания и промерзания		не включалось	
отмостка	кв. м	212,7	Асфальт	удовл.			
Прямки: 4 прямки с окнами, 2 прямка спуска в подвал	шт.	6	Монолитный ж.б.	Удовл. 1. Прямки-спуски в подвал: Дефекты: на наружных стенах прямка (спуска в подвал со стороны подъезда 1 Требуется проведение ремонтно-восстановительных работ. 2. Прямки с окнами 4 шт, Дефекты: основания прямков в 2023 году залито бетоном без выполнения дренажа, в результате вода в прямках и солевые высолы на внутренних стенах прямков	1.Прямки-спуски в подвал: гидроизоляция и восстановление штукатур. сл. в местах разруш.	1.не включалось 2.не включалось	

с. районным управлением №2




крыльца	шт.	5	Керамогранитная плитка	Удовл. Дефекты: Коррозия (ржавчина) металлических ограждений эвакуационных крылец 4 ограждения (перил)-нижняя часть. Работы по заявке (9243-13-09-2023-3473) выполнены некачественно Требуется зачистка и покраска	зачистка и покраска нижних частей ограждений -4 шт	не включалось	
Наружные стены	кв.м.	9600	ж/б, кирпич	Удовл. Выявлены дефекты: 1. Отсутствие связующего материала между блоками внутренней части наружных стен, штукатурка/шпаклевка дверных откосов. 2. Требуется утепление и герметизация углов фасада на переходных лоджиях -200 кв.м 3. Деформационный вертикальный шов между секциями: Требуется утепление и гидроизоляция деформационного вертикального шва. Трещины по герметику по шву со стороны подъездов после ремонта (без утепления) в 2022 году 4. проседание и отслаивание кирпичной кладки под межэтажным поясом, явл. основанием кровельного пирога) (по стороне кв.211-212), разрушение углового элемента кирпичной кладки торцевой стены технического этажа (над малой переходной лоджией) 5. Наличие сквозных отверстий в конструктиве между потолком технического этажа и основанием кровельного пирога МКД.	1. 309 м2 2. 200 м2 3. 140 пог.м, утепления и гидроизоляция деф.швах со стороны подъездов (утепление), с тыльной стороны утепление и гидроизоляция)	1. не включалось 2. не включалось 3. не включалось 4. не включалось 5. не включалось	
Колонны и столбы	шт.	X					
Фасад	кв. м	9600	Облицовочный кирпич	Удовл Выявлены дефекты: проблемы наружных стен, имеющих пустоты, отсутствие герметизации межэтажных поясов, отмечаются проблемы с промерзанием стен квартир, а также проблемы отсутствия герметизации кирпичной кладки фасада в местах примыкания к плитам перекрытия. Наличие сквозных отверстий в конструктиве между потолком технического этажа и кровлей МКД (дефекты указаны в разделе Наружные стены»)	дефекты, указанные в разделе Наружные стены»	см. в разделе Наружные стены»	
архитектурная отделка	кв. м	X					
плиты балконов и лоджий (63 переходных лоджии+2 переходных лоджии на техническом этаже)	шт.	65	Монолит ж/б	Удовл 1.Штукатурный слой межэтажных поясов частично в трещинах. Требуется проведение работ по ремонту штукатурки и гидроизолирующего слоя швов		1. не включалось	

С дополнительными Приложениями №2



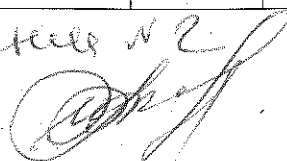
ограждение балконов и лоджий	пог. м	336	Монолит ж/б, металл	Удовл Выявлены дефекты: 1. трещины (в том числе отслаивание кирпичной кладки) в местах сопряжения наружной стены здания и ограждающей конструкцией балкона в 1п, 2п. Требуется усиление мест сопряжения (необх. проектная документ для опред. точного объема и видов работ) 2. Ржавчина на металлических поручнях переходных лоджий - необходима окраска мет. поручней.	1.113,4 кв.м 2.256 пог.м	1. не включалось 2. включен в план работ	
подъездные козырьки	шт.	3		Удовл.			
межпанельные швы	пог. м	X					
межэтажные швы перекрытий (компенсационные швы перекрытий 9727,2 пог метров) (перекрытия по наружному обмеру равен 4863, 6 пог.м)	пог. м	9727,2		1. Отсутствие герметизации межэтажных поясов, отмечаются проблемы с промерзанием стен квартир, а также проблемы отсутствия герметизации кирпичной кладки фасада в местах примыкания к плитам перекрытия (ряды кирпича без герметика выступают за плиты перекрытия, вследствие чего подвержены влаге). Требуется герметизация компенсационных швов межэтажных поясов МКД. 2. осыпание штукатурного слоя межэтажного пояса: - справа над лоджией кв. 212, - между 16 и 17 эт (под кв. 162) - между эт 16-17 (тыльная сторона МКД стояк кв. «9» п. 1 - трещины и разрушения штукатурных слоев поясов по стояку кв. «9» п. 1 с 1 по 22 эт (тыльная сторона) 3. частичные разрушения межэтажного пояса	3. Ремонт штукатур. межэтаж. пояса - 10 пог.м	1. не включалось 2. не включалось	
пожарные лестницы	пог. м	X					
эркеры	кв. м	X					
Проемы							

с допсокетом или Приложением №2



	дверные заполнения (Примечание: МОП наружные (металл-5, дерево-126): входная группа-2шт, эвакуационные лестницы- металл наружные 1й этаж- 3шт, переходные балконы- 126 шт (наружные), Технические помещения (металл-6, дерево-4): переходные балконы техэтажа дерев-4шт, выход на кровлю-2шт металл) мусорокамеры металл- 2шт, подвал-2шт металл наружные	шт.	130 11	Дерево, металл	Удовл. Выявлены дефекты: 1. деформация деревянных дверных полотен, отсутствие перемишки над дверными блоками- 126 шт.(МОП) 2.разрушение мест сопряжения металлической дверной коробки и стены. Требуется утепление и гидроизоляция мест примыкания дверей тамбура 1эт эвакуационная лестница п.1 3. Металлические дверные блоки и низ полотен входных групп – 2 шт., с коррозией (ржавчина). Требуется покраска грунт-эмалью.	1.-126 шт 2. -1 место 3. -2 двери	1.не включалось 2.не включалось 3.не включалось		
	оконные заполнения МОП (лестничные тамбура-44, тамбура мусоропровода - 42, входной тамбур- 2, консьерж- 2 (наружные), 2 -внутреннее остекление)	шт.	90	пластик	Удовл Дефекты: 1. осыпание шпаклёвочного слоя на оконных откосах в лестничных тамбурах, и в тамбурах мусоропровода, наличие микротрещин шпаклёвочного слоя. Требуется косметический ремонт откосов окон в тамбурах эвакуационных лестниц подъезд 1,2 (этажи 2-22). Требуется проведение восстановительных гарантийных работ на оконных откосах. 2.Коррозия (ржавчина) перемишек оконных проемов в МКД. Требуется покраска 3. частичная разгерметизация остекления		1.не включалось 2.не включалось 3.не включалось		
	оконные заполнения технического этажа лестничные тамбуры п.1, п.2- 2 шт технический этаж п.1, п.2- 24 шт (секция 1 -14, секция 2-10)	шт	26	пластик	Удовл. Дефекты: частичная разгерметизация остекления				
	подвальные окна	шт.	4	пластик	Удовл				
	Продухи (32 шт в блочных отсеках подвального помещения, 2 в ИТП)	шт	34		Удовл. Продухи с наружной стороны закрыты вентилируемым фасадом цоколя МКД.		не включалось		
	таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности)	шт.	4	Пластик 1 –адресная, 1 – класс энергоэф., 2 – подъездные	Удовл				
3	Внутренние конструкции и оборудование								
	Перекрытия								
	Междуэтажные	кв. м	30736, 2	Монолит ж/б	Удовл.				

С дополнениями Приложение № 2



подвальные	кв. м	1397,1	Монолит ж/б	Удовл. Требуется устройство частичной гидроизоляции в подвальном помещении	44,7пог.м	не включалось	
чердачные	кв. м	1098,1	Монолит ж/б	Удовл Концентрация цементной пыли на стенах и полу из-за отсутствия укрывного косметического слоя пола техэтажа			
Внутренние стены	кв. м	11600	Мон. ж/б с блоками кирпич	Удовл Выявлены дефекты: 1. частичное отсутствие утеплителя в стенах переходных коридоров от квартирных холлов до переходных балконов Требуется утепление стен из-за частичного отсутствия утеплителя в стенах переходных коридоров от квартирных холлов до переходных балконов -1163 кв.м. (схема в приложении к акту осеннего осмотра 2021 года) 2.многочисленные трещины по штукатурному слою внутренних стен (вертикаль, горизонталь, диагональ, трещины с выпучиванием) в локациях эвакуационных лестниц, переходных тамбуров, переходных лоджий, квартирных холлов, эвакуационных лестниц. 3. нарушения внутренней отделки (окрасочного и штукатурного покрытия) стен и потолков МКД (в т.ч. следы протечек)1-22 (см.примечание №2) 4. промерзание стен консьержной – требуется Ремонт консьержной п.1 5.Нанесение поэтажной нумерации (см.примечание, Приложение №2)	1.- 1 163 кв.м. 2. -2785 пог.м 3. покраска стен и пот.в МОП 4. -13,8 кв.м. (2 стены) 5. – 44шт	1.не включалось 2.не включалось 3.не включалось 4. включено в план работ: 13,8м2 5. включено в план работ 46 мест	
Балки перекрытий и покрытий							
Лестницы	кв. м	576	ж/б	Удовл Дефекты: вандальные надписи на стенах и дверях.	Покраска стен в п1 и п2	не включалось	
Тамбурные двери МОП внутренние: Тамбурные металл -2 шт внутренние деревянные тамбурные- 192 шт, консьержные – 4 шт, помещение для уборки- 2 шт. Технические помещения внутренние: переходные балконы техэтажа дерев-4шт, техэтаж между секциями 1 шт металл, МП-2.шт металл, подвал внутренние металл-7 шт,	шт.	202 12	Дерево металл	Удовл. Дефекты: деформация деревянных дверных полотен, разрушение дверных коробок.			


с фото материалами Приложение №2

(Подпись)

7

	Остекление в МОП (дверей)	кв. м	100	Стекло, поликарбонат	Удовл.				
	Мусоропроводы	шт.	2	Метал. т/провод	Не используется				
	загрузочные клапаны мусоропроводов	шт.	44	сталь	Не используется				
	Внутренний водосток	пог. М	264	НПВХ	Удовл. Дефекты: коррозия (ржавчина).			Не включалось.	
	Почтовые ящики	шт.	396		Удовл.				
4	Печи, очаги								
	Печи	шт.	X						
	Кухонные очаги	шт.	X						
5	Противорадиационное убежище								
	система управления вентиляцией	комп.	X						
	электродвигатели	шт.	X						
	ручной привод	шт.	X						
	фильтры	комп.	X						
	двери	шт.	X						
	воздухозаборник	шт.	X						
	вентиляция	комп.	X						
	водоснабжение	комп.	X						
	канализация	комп.	X						
	освещение	комп.	X						
	дополнительное оборудование	комп.	X						
6	Центральное отопление								
	отопительные приборы МОП	шт.	132	конвектор	Удовл.				
	горизонтальные т/проводы	пог. М	11880	сталь	Удовл.				
	вертикальные т/проводы	пог. М	528	сталь	Удовл.				
	Задвижки	шт.	20	сталь	Удовл.				
	прочая запорная арматура	шт.	1532	латунь	Удовл. Манометры, частично вышедшие из строя в ИТП (без проверки)				
	тепловые пункты	шт.	1	ИТП	Удовл. Манометры, частично вышедшие из строя (без проверки)				
теплоизоляция т/проводов	пог. М	140	Энергофлекс	Удовл.					

с дополнением Приложение 2



ОДПУ	шт.	1	ВИС.Т	Удовл требуется поверка счетчика и комплекта оборудования (расходомеры, датчики)		Включено в план	
Горячее водоснабжение							
горизонтальные т/провода	пог. М	280	сталь	Удовл. Дефекты: По стоякам квартир «9» п.1 по 1 зоне с сентября 2022 по настоящее время поставка коммунального ресурса ненадлежащей температуры (48-50 градусов)	Определены причины поставки КР ненадлежащего качества	не включалось	
Вертикальные т/провода	пог. М	1848	сталь	Удовл. Дефекты: 1.По стоякам квартир «9» п.1 по 1 зоне с сентября 2022 по настоящее время поставка коммунального ресурса ненадлежащей температуры (42-48 градусов) 2.муфты в местах соединений (частично) с шаровыми и спускными кранами в коррозии (ржавчина), сломаны ручки кранов	1.Определение причин поставки КР ненадлежащего качества 2.Зачистка и покраска соедин.	1.не включалось 2.не включалось	
Задвижки	шт.	20	сталь	Удовл			
прочая запорная арматура	шт.	472	латунь	Удовл. Дефекты: течь спускных кранов: Подъезд 1 Стояк 10 по кухне 2 зона обратка - 1 шт Стояк 6 СУ 2 зона обратка - 1шт, Стояк 3 СУ подача 1 зоны - 1 шт , обратка 2 зоны 1 шт Замена кранов системы ГВС	Замена 4 кранов на систем ГВС в подвале	4 шт, включено в план	
ОДПУ	шт.	1	МТК-N-50	Удовл			
Холодное водоснабжение							
горизонтальные т/провода	пог. м	280	сталь	Удовл. частично муфты в местах соединений с шаровыми и спускными кранами в коррозии (ржавчина)	Зачистка соединений	не включалось (приложение №1)	
вертикальные т/провода	пог. м	1848	сталь	Удовл. частично муфты в местах соединений с шаровыми и спускными кранами в коррозии (ржавчина)	Зачистка соединений	не включалось (приложение №1)	
задвижки	шт.	20	сталь	Удовл. Весь летний период задвижки в сильном конденсате. Повышен температурно-влажностный режим подвального помещения. Требуется зачистка от коррозии 8 задвижек.	Для определения причин требуется экспертиза	не включалось (приложение №1)	
прочая запорная арматура	шт.	604	латунь	Удовл.			
ОДПУ	шт.	1	ТеРосс	Удовл.			
ВНС	комплект	1		Удовл.			
9	Система водоотведения (канализация)						


С дополнением Приложение №2

	горизонтальные т/провода	пог. м	250	ПВХ / чугун	Удовл Рекомендовано увеличить диаметр труб канализации в подвале с 110 на 160мм	161		
	вертикальные т/провода	пог. м	2098	ПВХ	Удовл			
	ливневая канализация	пог. м	264	ПВХ / чугун	Удовл			
Электрооборудование								
	вводное распределительное устройство (ВРУ)	шт.	3	Напольные вводные панели с АВР	Удовл. Пыль.			
10	щит распределительный этажный	шт.	88	Металлич. Универс. распредел. Этаж.модуль	Удовл. Дефекты: 1.неисправность замков ящиков УЭРМ. Требуется замена неисправных замков ящиков УЭРМ (квартирных)		1.не включалось	
	светильники	шт.	660	Потолочный	Удовл			
	Выключатели	шт.	20	Откр.пров.	Удовл			
	розетки	шт.	12	Откр.пров.	Удовл			
	общедомовые приборы учета	шт.	6	Нартис-300-153RA	Удовл			
Системы противопожарной защиты								
	Автоматическая пожарная сигнализация	систем а	1	АПС	Удовл.			
	Оповещение и управление эвакуацией	систем а	1	СОУЭ	Удовл.			
11	Противодымная вентиляция	систем а	1	ДУ, ПВ	Удовл. Подлежит замене 1 клапан Дуна кровле		Включено в план	
	Внутренний противопожарный водопровод	систем а	1	ВПВ	Удовл.			
Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии								
12	Устройство мониторинга УМ-31	шт.	2	УМ-31	Удовл. Не работает ряд интерфейсов. Корректировка тарифа на обслуживание			

3. Иные мероприятия по оценке технического состояния и подготовке к сезонной эксплуатации, в том числе требующие привлечения специализированных организаций

N п/п	Наименование мероприятия	Дата проведения	Выводы и принятые решения	Периодичность проведения
1	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	отсутствуют		
2	Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования	отсутствуют		

С дополнением Приложение № 2

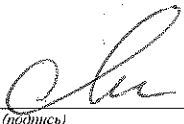


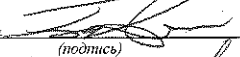
3	Осмотр (проверка/) дымоходов и вентканалов			1 раз в год
4	Промывка и гидравлические испытания системы отопления			1 раз в год
5	Периодические освидетельствования лифтового оборудования	13.02.2024	Лифтовой оборудование в удовлетворительном состоянии, Выявлены дефекты и нарушения нормативных документов	1 раз в год
6	Диагностическая экспертиза лифтового оборудования	X		
7	Система автоматической пожарной сигнализации	в соответствии с договором на обслуживание	Состояние удовлетворительно	в соответствии с договором на обслуживание
8	Система оповещения и управления эвакуацией	в соответствии с договором на обслуживание	Состояние удовлетворительно	в соответствии с договором на обслуживание
9	Система внутреннего противопожарного водопровода	в соответствии с договором на обслуживание	Состояние удовлетворительно	в соответствии с договором на обслуживание
10	Система противодымной вентиляции	в соответствии с договором на обслуживание	Состояние удовлетворительно	в соответствии с договором на обслуживание
12	Проведение строительной экспертизы	X		


Приложения:

Номер приложения	Наименование приложения	Количество листов
Приложение №1	План мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию ОИ МКД ул. Лучистая, 2 с 01.01.2024 по 31.12.2024	1
Приложение №2	Замечания и дополнения к акту сезонного весеннего осмотра общего имущества МКД по ул. Лучистая, д.2	12

Члены комиссии:

главный инженер  Макаров И.С. " " 20 г.
(должность) (подпись) (фамилия, инициалы) (фамилия, инициалы)

начальник участка  Галыгин Д.А. " " 20 г.
(должность) (подпись) (фамилия, инициалы) (фамилия, инициалы)

инженер по эксплуатации  Абрамова О.П. " " 20 г.
(должность) (подпись) (фамилия, инициалы) (фамилия, инициалы)

председатель совета дома кв. 176  Пожарова И.В. 28 марта 2024 г.
(должность) (подпись) (фамилия, инициалы) (фамилия, инициалы)

" " 2024 г.

Столкнулись Приложение 2