

А К Т
осмотра объекта – МКД по ул. Петренко, 28

Комиссия в составе:

Представителей собственников:

- собственника кв.129 Погорелого Евгения Сергеевича

- собственника кв. 132 Важаевой Наталии Витальевны

представителей управляющей компании ООО «УК Пятый Элемент»:

- директора Мацева Андрея Анатольевича

составили настоящий акт о нижеследующем:

В результате визуального осмотра кровли, технических помещений, технического этажа (далее – ТЭ) и лестничного марша МКД комиссией было установлено:

1. Кровля здания МКД находится в удовлетворительном состоянии, требуется профилактика и прочистка ливневых воронок и внутридомовых ливневых коммуникаций. Отсутствует один сигнальный светодиодный светильник указателя высоты.
2. Помещения технического этажа находятся в удовлетворительном состоянии, частично отсутствует освещение. В помещениях присутствуют остатки строительного мусора, которые необходимо вывезти, а в помещениях навести порядок.
3. На лестничных маршах, переходных балконах перегорели (или отсутствуют) и требуют замены 52 светодиодные лампочки освещения 5 Вт Е37, 45 светодиодных лампочек освещения 18 Вт, не работают и требуют замены 20 светильников, отсутствует 5 колпаков светильников. Во втором подъезде требует замены фотореле. Система освещения подъездов с лестничными маршами частично не работает и требует ревизии и полной модернизации. Часть гипсовых перегородок, отделяющих помещения лестничного марша от каналов системы дымоудаления, находятся в неудовлетворительном состоянии, а именно имеют вертикальные и горизонтальные трещины в местах примыкания к перекрытиям и капитальным стенам, при небольшом надавливании присутствует элемент колебания по вертикальной оси. Визуально заметны следы «ремонта» - следы монтажной пены и установлены оцинкованные уголки. Часть деревянных дверных блоков выхода на переходные балконы требуют регулировки либо ремонта. Некоторые дверные заполнения из сотового поликарбоната требуют замены или отсутствуют;
4. Вентиляционные каналы естественной вентиляции жилых помещений находятся в удовлетворительном состоянии. Вентиляция происходит посредством смешения в техническом этаже с последующим отводом через вентиляционные шахты, расположенные выше кровли МКД. Для оценки работоспособности необходимо провести комплексное обследование вентиляционных каналов;
5. Входные двери требуют обслуживания и окраски, дверь 1 подъезда требует замены. Входные группы, пандусы для колясок и маломобильных групп населения требуют косметического ремонта. Ограждения пандуса, входные группы требуют окраски. Кровли входных групп требуют выборочного ремонта, так как в коридорах входов имеются следы намокания на стенах;

6. Лифты МКД находятся в исправном состоянии, однако отсутствует двусторонняя диспетчерская связь. В трех подъездах в пассажирских лифтах необходимо уменьшить в настройках стартовый вес пассажиров;
7. Система видеонаблюдения и ограничения контроля доступа исправна, Замечания отсутствуют;
8. В помещениях подвала отсутствует возможность идентификации нежилых помещений МОП и нежилых помещений, находящихся в собственности. Стены и полы части помещений имеют следы частых затоплений канализационными стоками, в одном из помещений стоит вода, глубиной около 10 см. Покрытие пола требует тщательной уборки. Частично на стенах присутствуют следы грибка из-за отсутствия качественной приточно-вытяжной вентиляции;
9. Внутренние инженерные сети находятся в удовлетворительном состоянии:
- 9.1. Система холодного водоснабжения исправна, однако требует регулировки и ревизии, так как часть кранов и задвижек имеют следы ржавчины в местах резьбовых соединений. Один из трех насосов системы подачи ХВС не работает. Дренажный приемок в рамке холодного водоснабжения заилен и требует очистки, отсутствуют дренажные насосы. Система полива требует замены уличных кранов. В системе слива помещения уборщика отсутствует КНС для канализования сточных вод. Трубы слива выведены в клумбы придомовой территории, поэтому необходима переврезка в систему канализации;
- 9.2. Система горячего водоснабжения и отопления исправна, однако работает в ручном режиме, требуется комплексная диагностика автоматики, ревизии и регулировки. УУТЭ исправен, проект и паспорт на УУТЭ передан. В тепловом пункте часть труб находятся в аварийном состоянии и требует срочной замены. Рамка циркуляции ГВС нуждается в реорганизации с установкой новых задвижек, обратных клапанов, заменой аварийного участка трубопровода. Один из трех насосов циркуляции ГВС не работает. Около 35 % кранов и резьбовых соединений имеют следы коррозии и подлежат либо перепакровке либо замене;
- 9.3. Лежаки ХВС и ГВС на техническом этаже дома содержат достаточно много свищей, коррозионного нароста ржавчины.
- 9.4. Система отопления не тестировалась, однако, по отзывам собственников, часть стояков МКД, а также отдельных радиаторов отопления, либо не работает, либо работает не в полном объеме. В начале отопительного периода необходимо будет уделить особое внимание проблемным стоякам. В третьем подъезде на 1 этаже лестничного марша отсутствует отопительный элемент (батарея);
- 9.5. Система канализования сточных вод находится в неудовлетворительном состоянии, часто забивается и требует замены чугунных лежаков в подвальном помещении, часть пластиковых лежаков требуют ревизии. Участки наружных сетей канализации от стены МКД до первого колодца требуют либо гидropневматической прочистки, либо перекладки;
- 9.6. Система организованного сбора дождевых вод работает исправно, частично требует прочистки;
- 9.7. Система электроснабжения:

9.7.1. Система электроснабжения здания находится в исправном состоянии, требуется ревизия в части учета электрической энергии, систематизации и учета выделенных нагрузок на жилой дом и на каждое нежилое помещение в отдельности;

9.7.2. Электрощитовая находится в удовлетворительном состоянии и требует выборочной ревизии электрооборудования;

9.8. Система охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения находится в удовлетворительном состоянии, однако требует тестирования, настройки, доукомплектования и постановки в режим «охрана». В этажных пожарных шкафах отсутствуют 15 рукавов, 4 стволов, 4 полугаек и 6 замков на дверцах шкафов. На этажах частично отсутствуют таблички указатели «выход».

10. Площадь земельного участка составляет 7 520,00 кв.м. на территории находятся межквартальные проезды, клумбы, спортивная площадка, детская площадка. Территория находится в удовлетворительном состоянии, однако требуется регулярный уход за зелеными насаждениями, ступени лестницы между спортивной и детской площадками имеют антиуклон и требуют ремонта. На детской площадке отсутствуют скамейки для отдыха детей и их мам.

11. Количество парковочных мест, отведенных проектом строительства и построенных во дворе дома не удовлетворяет потребностям собственников. В перспективе, возможно потребуется увеличение площади парковочного кармана для автомобилей с целью увеличения парковочных мест с частичным переносом и перепланировкой клумб для организации территории под парковочные места.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

Принять во внимание все перечисленные недостатки, проблемы, а также проблемы и недостатки, выявленные в процессе эксплуатации МКД, совместно с собственниками многоквартирного дома составить план перспективного развития на текущий и (или) долгосрочный период со сроками выполнения работ, мероприятий, порядком финансирования и контроля за расходованием средств, результатом которого должно стать надлежащее состояние дома с качественным содержанием всех инженерных систем и коммуникаций, снижение расходов населения на оплату коммунальных услуг, в том числе и за счет снижения расходов на общедомовые нужды.

Члены комиссии:

собственник кв. 129



Погорелый Е.С.

собственник кв. 132



Важаева Н.В.

директор
ООО «УК Пятый Элемент»



Мацев А.А.