

Комиссия в составе:			
Председателя комиссии:		Председатель правления ТСЖ	Ю.Н. Холодцов
Членов комиссии:			
		Сантехник- электрик ТСЖ	О.В. Шевцов.
		Главный бухгалтер ТСЖ	Г.В. Шевцова
		Собственник кв.176	О.Н. Егорова
представителя (ей)			
собственников помещений:			
		Собственник кв.113	Н. Н. Надейкина
произвела общий (весенний) осмотр 2015г. элементов общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 11.			
При осмотре установлено следующее: физическом износ инженерных систем водоснабжения, отопления, электроснабжения, кровли, фасада более 60%, состояние – неудовлетворительное, в части аварийное, требуется срочно капитальный ремонт.			
РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА			
КОНСТРУКЦИЙ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерного оборудования	Оценка технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе процент износа	Дефекты, выявленные при осмотре
1	Фундамент	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Разрушения штукатурки, трещины в цоколе и в стенах подвала до 1 мм.
2	Цоколь (подвал)	Состояние неудовлетворительное, износ 55%	Разрушения штукатурки, трещины в стенах подвала до 1 мм. Выпадение сконденсированной влаги на стены подвала, повышенная влажность, недопустимый запах из-за протекания труб ХВС, канализации.

3	Стены наружные	Состояние неудовлетворительное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт, установка вентилируемого фасада. Заключением экспертов в 2009г. установлено, что конструкции стен жилого дома имеют физический износ 55 %, в соответствии с нормами ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».	Трещины по большей площади фасадных панелей, разрушение кирпичной кладки, местами выбоины, разрушение лакокрасочного покрытия фасадных стен фактически по всей плоскости; наибольшие разрушения по плоскости в торце дома подъезд № 11, наблюдается крошение, разрушение плит. В 9 подъезде продольные трещины по панелям. По результатам проведенного теплотехнического расчета (экспертиза 2009г.) установлено, что теплотехнические характеристики стеновых ограждающих конструкций не соответствуют требованиям, приведенным в СНиП II-3-79*, табл. 1б, а именно: $\Sigma R_5 \text{ слоев} = 0,808 < R_{0\text{тр}} = 2,90$, т.е. существующие теплотехнические характеристики стеновых ограждающих конструкций в 3 раза ниже нормативных показателей. Для обеспечения надлежащих теплотехнических характеристик стеновых ограждающих конструкций необходимо произвести утепление данных конструкций со стороны фасада.
4	Стены внутренние	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Имеются трещины по примыканиям панелей.
5	Фасад	Состояние неудовлетворительное, фактически аварийное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт, установка вентилируемого фасада. Заключением экспертов в 2009г. установлено, что конструкции стен жилого дома имеют физический износ 55 %, в соответствии с нормами ВСН 53-86(р)	Трещины по большей площади фасадных панелей, разрушение кирпичной кладки, местами выбоины, разрушение лакокрасочного покрытия фасадных стен фактически по всей плоскости; наибольшие разрушения по плоскости в торце дома подъезд № 11, наблюдается крошение, разрушение плит. Результаты тепловизионного обследования стеновых ограждающих конструкций со стороны фасада проведенных в 2009г.: по большей части стеновых ограждающих стеновых

		«Правила оценки физического износа жилых зданий».	конструкций зафиксированы области утечки тепла и очаги выпадения росы со стороны жилых помещений; в осенне-зимний период наличие таких областей приводит к снижению средней температуры внутри зданий и, как следствие, к увеличению расхода энергоносителей, необходимых для поддержания комфортной внутренней температуры. Выпадение сконденсированной влаги на стены и перекрытия строений приводит к образованию плесени, постепенному разрушению конструкции материала зданий, ухудшению отделки и внешнего вида. Почернения стен возникают, прогрессируют в углах примыканий плит к подъезду (кухни). Явный дефект конструкции здания, часть плиты находится с наружи, часть внутри подъезда, происходит концентрация влаги от перепада температур. <u>Фактически аварийное состояние фасада по торцу 11 подъезда.</u>
6	Несущие и ограждающие конструкции	Состояние неудовлетворительное, износ более 60%.	Состояние стен дома отражено в таблице выше.
7	Водостоки	Состояние неудовлетворительное, износ 55%. Требуется капитальный ремонт.	В 2014г. проложен трубами водосток от поверхности отмостки до проезжей части, состояние аварийное в верхнем техническом этаже подъезды 1-7.
8	Перекрытия	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Трещины по швам между плит.
9	Отмостка	Состояние неудовлетворительное, износ более 55%. Требуется восстановить асфальтовую отмостку по периметру здания.	В 2014 году частично сделана бетонная отмостка, требуется восстановить асфальтовую отмостку по периметру здания.
10	Кровля	Состояние неудовлетворительное, износ более 60%.	Нарушены: кровельное покрытие по кровле кирпичных вставок

		Требуется капитальный ремонт кровли. Эффективный срок службы кровельного покрытия в соответствии с нормами ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», составляет 10 лет. Капитальный ремонт кровли не делался ни разу с момента сдачи дома.	между основными секциями; цементные стяжки по кровле кирпичных вставок между основными секциями; бортики в местах стыков основных секций с кирпичной вставкой, а также в местах примыкания к брандмауэрной стене; гидроизоляционное покрытие стыков железобетонных кровельных панелей.
11	Полы	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Трещины по плоскости, выбоины.
12	Перегородки	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Трещины по плоскости, выбоины.
13	Двери	Состояние удовлетворительное, износ от 10 до 45%.	В подъездах установлены вторые металлические энергосберегающие двери, в 9 подъезде установлена пластиковая, разрушена конструкция.
14	Лестничные клетки	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Трещины, сколы допустимые, перила в удовлетворительном состоянии, косметический ремонт сделан в 9 подъездах.
15	Общие коридоры и тамбуры	Состояние удовлетворительное, износ 45%	Косметический ремонт сделан в 9 подъездах.
16	Система отопления	Состояние неудовлетворительное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт. Эффективный срок службы элементов системы теплоснабжения	Следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); коррозия большинства участков трубопроводов; капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; у части трубопроводов нарушена теплоизоляция.

		<p>(отопления) в соответствии с нормами ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» /6/, составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - задвижки вентили из чугуна – 8 лет; - вентили и пробковые краны из латуни – 12 лет; - изоляция трубопроводов – 10 лет; - трубопроводы отопления – 15 лет. <p>Капитальный ремонт не делался с момента сдачи дома.</p>	
17	Автоматизированные тепловые пункты	Исправное состояние, износ 5%	Установлены в 2011 году.
18	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Исправное состояние, износ 5%	Установлены в 2011 году.
19	Элеваторные узлы системы отопления	Исправное состояние, износ 5%	Установлены в 2011 году.
20	Система горячего водоснабжения	<p>Состояние неудовлетворительное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт. Эффективный срок службы элементов системы холодного и горячего водоснабжения в соответствии с нормами ВСН 58-88(р) «Положение об</p>	<p>Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков и вентилях на отдельных выпусках трубопроводов);</p> <p>- коррозия значительной части трубопроводов. <u>Фактически пришли в негодность, аварийное состояние стояков по подъездам с 1 по 7.</u></p>

		<p>организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» /4/, составляет: водопроводы горячей воды из труб газовых черных – 15 лет; - задвижки и вентили из чугуна – 8 лет. Капитальный ремонт не делался ни разу с момента сдачи дома.</p>	
21	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	Исправное состояние, износ 5%	Установлены в 2011 году.
22	Система холодного водоснабжения	<p>Состояние неудовлетворительное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт. Эффективный срок службы элементов системы холодного и горячего водоснабжения в соответствии с нормами ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» /4/, составляет: водопроводы холодной воды из труб газовых черных – 25 лет. Капитальный</p>	<p>Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков и вентилях на отдельных выпусках трубопроводов); - коррозия значительной части трубопроводов. <u>Фактически пришли в негодность, аварийное состояние стояков по подъездам с 1 по 7, магистрального лежака с 8 по 11 подъезды.</u></p>

		ремонт не делался ни разу с момента сдачи дома.	
23	Общедомовые узлы учета потребления ХВС	Не установлены.	
24	Система газоснабжения	Нет.	
25	Общедомовые узлы учета потребления газа	Нет.	
26	Система канализации	Состояние неудовлетворительное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт.	Следы протечек воды в отдельных местах стыков трубопроводов; значительная коррозия трубопроводов канализации; продольные трещины трубопроводов в подвале первого подъезда.
27	Система электроснабжения и освещения	Состояние неудовлетворительное, износ более 60%. Требуется капитальный ремонт. Эффективный срок службы элементов электроснабжения в соответствии с нормами ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» /6/, составляет: вводно-распределительные устройства – 20 лет; электроприборы – 5 лет; внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными	Потеря эластичности изоляции проводов; следы ремонта системы с частичной заменой сетей; наличие временных прокладок; следы ремонта вводно-распределительных устройств; следы гари в поэтажных щитах, следы гари по отдельным проводам поквартирной разводки; оголение проводов, наличие скруток и следы гари в распределительных щитах, расположенных в подвальном помещении. <u>Фактически аварийное состояние всей система электроснабжения и освещения, проектная нагрузка не соответствует настоящему потреблению.</u>

		щитками – 20 лет; сеть дежурного освещения мест общего пользования – 10 лет. Капитальный ремонт не делался ни разу с момента сдачи дома.	
28	Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии	Исправное состояние, износ 5%.	Установлены в 2012 году.
29	Система вентиляции	Состояние неудовлетворительное, износ 55%. Требуется установление принудительной вентиляции или дополнительной естественной поступающей и вытяжной.	Вентиляция нарушена из-за незаконных перепланировок в части квартир. Система вентиляции не соответствует современным требованиям, после установки пластиковых окон нарушился приток, возникает повышенная влажность. Это приводит к возникновению чёрных пятен, плесени на стенах в квартирах.
30	Мусоропровод	Состояние неудовлетворительное, износ 60%. Требуется установление новых загрузочных устройств.	Коррозия загрузочных устройств мусоропроводов, устройства мусорокамеры. Устройства мусоропроводов не соответствуют требованиям ГОСТа.
31	Система АППЗ и дымоудаления	Нет.	
32	Внутренний пожарный водопровод	Нет.	
33	Переговорно-замочное устройство	Установлены домофоны, ремонт обслуживание по договорам с жителями.	
34	Лифтовое оборудование	Лифтовому оборудованию более 25 лет, требуется замена.	
	Решение комиссии:		
На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 11, находится в неудовлетворительном, в части аварийном состоянии. Необходимо проведение следующих			

работ:				
№ п/п	Вид ремонта	Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта		
1	Текущий ремонт	Ремонт подъездов № 2, № 9. Частичный ремонт кровли, фасада, замена труб ГВС, отопления, ХВС, канализации, электрической проводки, загрузочных устройств мусоропроводов, водостоков 1-7 подъезды. Ремонт лифтового оборудования.		
2	Капитальный ремонт	<u>Собственниками помещений дома принято решение, которое отражено в протоколе № 8/2015г. от 19.05.2015г., капитальный ремонт произвести в 2016-2017годы.</u> Кровли, фасада, систем ГВС, отопления, ХВС, канализации, электроснабжения и освещения, замена лифтового оборудования. Установка общедомовых узлов учета потребления ХВС после замены труб.		
3	Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности	Ремонт систем ГВС, отопления, ХВС, канализации, электроснабжения и освещения (замена ламп на энергосберегающие, установка систем с автоматическим включением, выключением). Установка пластиковых окон в нижнем техническом этаже. Ремонт или замена второй двери 9 подъезд. Изготовление деревянных люков на выходы с верхних технических этажей.		
Подписи:				
Председателя комиссии:				
		Председатель правления ТСЖ		Ю.Н. Холодцов
Членов комиссии:				
		Сантехник-электрик ТСЖ		О.В. Шевцов
		Главный бухгалтер		Г.В. Шевцова
		Собственник		О.Н. Егорова
представителя (ей) собственников помещений:				
		Собственник		Н.Н. Надейкина

Приложения: общие сведения о многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 11.