

АКТ

технического состояния жилого дома по результатам весеннего осмотра жилого дома, расположенного по адресу: г. Таганрог, ул. Театральная д. № 19/3 от « 18 » мая 2023г.

Комиссия в составе:

представителя ООО «УК «ЖКО» главный специалист Симакова А.В.

представителя ООО «УК «ЖКО» инженер Соловьева Е.М.

произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее

Год постройки	1975 г.
Число этажей	5
Количество подъездов	2
Количество квартир	128

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Наименование элементов общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Межквартирные лестничные площадки	Материал пола коридоров квартир коммунального типа и пола межквартирного коридора на 1-м этаже — железобетонные плиты, покрытые дощатым настилом по лагам. Материал пола в подъездах и в холле на 1-м этаже — железобетонные плиты с устройством цементной стяжки	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - ремонт цементной стяжки полов в подъездах — 4,8 м ² - смена дощатого настила межквартирного коридора на 1-м этаже на плитку — 58,35 м ²
Лестницы	Материал лестничных маршей — железобетонные конструкции Материал ограждения — металл Материал перил — дерево	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - установка деревянных перил в подъездах — 12 шт
Стены и перегородки внутри подъездов	Материал отделки потолков — цементная штукатурка, окрашенная меловым составом Материал отделки стен — цементная штукатурка, окрашенная меловым составом, панели окрашены масляным составом - Информационные доски (внутриподъездные) — <u>отсутствуют</u>	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - ремонт штукатурки (в местах отслоения штукатурки, глубоких царапин) и восстановления окрасочного слоя — 54,5 м ²
Коридоры общего пользования	Материал отделки потолков межквартирного коридора на 1-м этаже — гипсокартон, окрашенный вододисперсионным составом. Материал отделки потолков в холле на 1-м этаже - гипсовая штукатурка, окрашенная вододисперсионным составом. Материал отделки стен межквартирного коридора и холла на 1-м этаже — гипсовая штукатурка, окрашенная вододисперсионным составом, панели окрашены масляным составом	Техническое состояние: удовлетворительное
Технический этаж	Отсутствует	-
Чердак	Отсутствует	-

Подвальное помещение	Имеется	Техническое состояние: удовлетворительное
2. Ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента — железобетонные плиты, ленточный. Продухи — имеются, закрыты металлическими решетками (12 шт). Приямки отсутствуют	Техническое состояние: удовлетворительное
Наружные несущие стены	Вид материала — кирпич Аншлаги имеются (1 шт) Табличка с указанием подъездов и номеров квартир в каждом подъезде имеется	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - замена таблички с указанием подъездов и номеров квартир — 1 шт; - штукатурка снаружи кирпичной кладки входов в подъезды №№ 1, 2 с устройством водоотведения — 28 м ² ;
Цоколь	Материал отделки — цементная штукатурка, окрашенная перхлорвиниловым составом	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - ремонт штукатурки цоколя с окраской перхлорвиниловым водоэмульсионным составом — 182 м ² ;
Отмостка и передподъездные площадки	Материал покрытия — асфальтобетон	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и объем: - ремонт отмостки — 234,5 м ² ;
Крыльца передподъездные и перед входом в холл	Материал крылец подъездных — бетонное основание с устройством цементной стяжки, парапет отсутствует. Материал крыльца холла — бетонное основание с устройством цементной стяжки, парапет имеется.	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - восстановление ступеней и цементной стяжки передподъездных крылец — 8,34 м ² ;
Плиты перекрытия (подвальные, межэтажные)	Материал — железобетонные плиты	Техническое состояние: удовлетворительное
Крыша	Вид кровли — плоская из рулонного материала Система водоотлива — внутренняя; материал смешанный ПВХ, сталь и чугунные воронки Оголовки вент. каналов — оштукатуренная кирпичная кладка, покрытая железобетонными плитами с устройством гидроизоляции из рулонного материала (6 квадратных вентканалов имеют металлические козырьки) Парапеты — по периметру кровли имеют оцинкованные каплеотбойники с устройством гидроизоляции из рулонного материала	Техническое состояние: удовлетворительное
Двери МОП	Материал дверей входов в подъезды и мусороприемные камеры — металлические Материал дверей входа в подвальное помещение — металлические Материал дверей выхода на кровлю — поливинилхлорид Материал ляды надстройки выхода на кровлю — деревянные	Техническое состояние: - дверей входов в подъезды им мусороприемные камеры — удовлетворительное; - дверей входа в подвальное помещение — необходим ремонт; - дверей выхода на кровлю — удовлетворительное; - ляды надстройки выхода на кровлю — удовлетворительное вид необходимых ремонтных работ и их объем: - уменьшение шага решетки над дверью подвала — 1 шт

Окна МОП	Материал окон лестничных клеток — смешанный: поливинилхлорид и стеклоблок бесцветный 190*190*80	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - замена окна между 4-5 этажами левого крыла и 1-2 этажа правого крыла — 2,74 м ²
Кровля над входом в подвальное помещение	Отсутствует	-
Балконные плиты, плиты лоджий, козырьки над входами в подъезды	Материал балконных плит — пустотелые керамзитобетонные плиты. Материал козырьков над входами в подъезды — железобетонные плиты, покрытые рулонным материалом. Материал козырька над входом в холл — оцинкованный профнастил по металлическому каркасу	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - замена железобетонных балконных плит на облегченные конструкции с торца дома правого крыла — 4 шт; - очистка козырьков над входами в подъезды и холл от мусора — 3 шт; - смена покрытия козырьков над входами в подъезды — 2 шт; - балконная плита квартиры коммунального типа 2-го этажа правого подъезда имеет нарушение гидроизоляционного слоя — 3,5 м ²
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты	Отсутствуют	-
Инженерные коммуникации	Центральное отопление — материал трубопровода смешанный (ПП и сталь), изоляция на подвальной разводке частично отсутствует; подъездное отопление в подъездах отсутствует Холодное водоснабжение — материал трубопровода смешанный (ПП и сталь) Горячее водоснабжение — теплообменник Центральная канализация — материал трубопровода смешанный: чугунный трубопровод и поливинилхлорид	Техническое состояние: необходим ремонт вид необходимых ремонтных работ и их объем: - восстановление изоляции подвальной разводки отопления — 152 м/п; - восстановление уклона подвальной разводки трубопровода центральной канализации — 75 м/п. Общедомовой прибор учета тепловой энергии отсутствует Общедомовой прибор учета электрической энергии установлен и введен в эксплуатацию.
Газоснабжение	Трубопровод стальной	Техническое состояние: удовлетворительное
Сети электроснабжения		Техническое состояние: - вводно-распределительных устройств — не удовлетворительное (требуется ремонт) - щитков этажных и шкафов — удовлетворительное - освещение подвального помещения — удовлетворительное - подъездное освещение — удовлетворительное - надподъездное освещение — удовлетворительное
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества		
Зеленые насаждения	Количество - 49 шт	Состояние: не удовлетворительное вид необходимых работ и объем: - обрезка зеленых насаждений, расположенных вдоль фасада — 9 шт;
Внутридворовой проезд	Материал покрытия — асфальтобетон	Техническое состояние: не удовлетворительное вид необходимых работ и объем - восстановление асфальтового покрытия внутридворового проезда после ремонта ввода ХВС — 13 м ² ;

Элементы благоустройства	Контейнерная площадка для сбора ТБО расположена за пределами придомовой территории — ограждение отсутствует, покрытие основания площадки бетонное, контейнер для сбора ТБО заглубленный — 1 шт., освещение площадки отсутствует. Малые архитектурные формы (скамейки, детские аттракционы, столы и т. п.) отсутствуют	Техническое состояние: удовлетворительное
--------------------------	---	---

На основании результатов осмотра комиссия считает, что необходимо выполнить:

- ремонт цементной стяжки полов в холле и подъездах — 4,8 м²;
- смена дощатого настила межквартирного коридора на 1-м этаже на плитку — 58,35 м²;
- ремонт штукатурки (в местах отслоения штукатурки, глубоких царапин) и восстановления окрасочного слоя — 54,5 м²;
- установка деревянных перил в подъездах — 12 шт;
- замена таблички с указанием подъездов и номеров квартир — 1 шт;
- штукатурка снаружи кирпичной кладки входов в подъезды №№ 1, 2 с устройством водоотведения — 28 м²;
- ремонт штукатурки цоколя с окраской перхлорвиниловым вододисперсионным составом — 182 м²;
- ремонт отмостки — 234,5 м²;
- восстановление ступеней и цементной стяжки предподъездных крылец — 8,34 м²;
- уменьшение шага решетки над дверью подвала — 1 шт;
- замена окна между 4-5 этажами левого крыла и 1-2 этажа правого крыла — 2,74 м²;
- замена железобетонных балконных плит на облегченные конструкции с торца дома правого крыла — 4 шт;
- балконная плита квартиры коммунального типа 2-го этажа правого подъезда имеет нарушение гидроизоляционного слоя — 3,5 м²;
- очистка козырьков над входами в подъезды и холл от мусора — 3 шт;
- смена покрытия козырьков над входами в подъезды — 2 шт;
- восстановление изоляции подвальной разводки отопления — 152 м/п;
- восстановление уклона подвальной разводки трубопровода центральной канализации — 75 м/п;
- обязать МУП «Управление «Водоканал» восстановить нарушенное асфальтовое покрытие внутридворового проезда после ремонта ввода ХВС — 13 м;
- обрезка зеленых насаждений, расположенных вдоль фасада — 9 шт.

Представитель управляющей организации ООО «УК «ЖКО»: инженер Соловьева Е.М. 

Представитель управляющей организации ООО «УК «ЖКО»: главный специалист Симакова А.В. 