

АКТ
ОСМОТРА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРЕДАЧИ В УПРАВЛЕНИЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ГАТЧИНСКИЙ РАЙОН, Д. МАЛЫЕ КОЛПАНЫ, УЛ. ЗАПАДНАЯ, Д. 18, В
УПРАВЛЕНИЕ ООО «ПРОГРЕСС»

Настоящий Акт осмотра технического состояния и передачи в управление многоквартирного дома составлен 16.03.2017 года в одностороннем порядке управляющей организацией ООО «Прогресс» (ИНН 4705070854 ОГРН 1164704059552) приступившей к управлению многоквартирным домом расположенным по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Малые Колпаны, ул. Западная, д. 18 с 01 марта 2017 года, на основании заключенного 03.02.2017 года Договора управления №1-17 с Администрацией муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, по итогам проведенного открытого конкурса, проводимого Администрацией муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, извещение №231216/14249013/01 от 25.12.2016 г, по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В адрес Администрации муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области исходящими письмами № 7/17 от 03.02.2017 г (вх. №01-17/245 от 03.02.2017 г), в адрес ООО «Управляющая организация ЖКХ №1» исходящими письмами №8/17 от 03.02.2017 г (вх. № 46 от 06.02.2017 г) и исх. №16/17 от 22.02.2017 г (вх. №72 от 21.02.2017 г), а так же в адрес застройщика ООО «Базис» исходящими письмами №8/17 от 03.02.2017 г (опись о направлении заказного почтового отправления от 09.02.2017 г, идентификационный номер почтового отправления 188502071176) и направленным письмом посредством электронной почты 07.03.2017 г в 15 ч 48 мин на адрес электронной почты указанной в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 09.09.2016 г – «prime08@yandex.ru», направлены письма о необходимости предоставления ООО «Прогресс» технической документации на многоквартирный дом, а так же, о проведении совместного осмотра многоквартирного дома и составления четырех стороннего Акта приема-передачи многоквартирного дома.

По состоянию на дату составления настоящего Акта приема многоквартирного дома в одностороннем порядке, ни один из адресатов не принял участие в обследовании дома и составлении Акта приема-передачи многоквартирного дома.

От Администрации муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области исходящим письмом № 01-18/423 от 27.02.2017 г в адрес ООО «Прогресс» направлены копии документов: технический план здания от 25.10.2016 г на 62 л; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2016 г; техническая характеристика объекта на 4 л., от ООО «Управляющая организация ЖКХ №1» исходящим письмом № 64 от 28.02.2017 г в адрес ООО «Прогресс» направлены: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2016 г; техническая характеристика объекта на 4 л., кадастровый паспорт земельного участка от 18.12.2013 г, от ООО «Базис» никаких документов не поступало.

На многоквартирном доме в период с 01.03.2017 г по дату составления настоящего Акта, представители застройщика ООО «Базис» не находятся, на связь с ООО «Прогресс» застройщик не выходит, на письма не отвечает, по юридическому адресу застройщик отсутствует, иного адреса места пребывания уполномоченных лиц ООО «Базис» не известно.

На объекте присутствуют представители генерального подрядчика ООО «Прайм», документов, подтверждающих правомочность нахождения данной организации и ее сотрудников в адрес ООО «Прогресс» не предоставлено, запроса от ООО «Прайм» или иных организаций на проведение работ в многоквартирном доме №18 по ул. Западная в д. М.Колпаны не поступало. Находящиеся на объекте сотрудники подрядчика застройщика ООО «Базис» имеют беспрепятственный доступ в подвальные помещения, на кровлю, в подъезды, в жилые помещения, в вводной электрический щиток, к инженерным системам, в элеваторный узел. Без согласования с ООО «Прогресс» проводятся работы на кровле, сварочные работы, высотные работы, электромонтажные работы, работы

по благоустройству придомовой территории, работы на лестничных клетках и иные работы, в том числе опасные виды работ, по которым необходим допуск, аттестация и освидетельствование персонала.

Сведения о многоквартирном доме.

1. Адрес объекта	Ленинградская обл., Гатчинский район, дер. Малые Колпаны, ул. Западная, д. 18.
2. Время проведения обследования	13.03.2017 г
3. Организация, проводившая обследование	ООО «Прогресс»
4. Статус объекта	Многоквартирный жилой дом
5. Тип проекта объекта	Нет данных
6. Проектная организация, проектировавшая объект	Нет данных
7. Строительная организация, возводившая объект	ООО «Базис» (ИНН 7802750970 ОГРН 1117847191043)
8. Год возведения объекта	2016 г.
9. Год ввода в эксплуатацию	2016 г.
10. Собственник объекта	Нет данных
11. Форма собственности объекта	Нет данных
12. Конструктивный тип объекта	Здание с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами. Перекрытия и покрытие из сборных железобетонных пустотных плит. Крыша плоская. Кровля выполнена из рулонных материалов.
13. Число этажей	3-этажное здание с подвалом без чердака
14. Установленная категория технического состояния объекта	Согласно ГОСТ Р 53778-2010 здание находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Инженерные сети водоснабжения, водоотведения и отопления находятся в аварийном состоянии.

Характеристики многоквартирного дома

1. Кадастровый номер многоквартирного дома – нет данных;
2. Серия, тип постройки – 600АС-2014;
3. Год постройки – 2016;
4. Степень износа по данным государственного технического учета – нет данных;
5. Степень фактического износа – нет данных;
6. Количество этажей – 3;
7. Количество подъездов – 4;
8. Наличие подвала (тех подполье) – 1;
9. Наличие чердака – нет;
10. Количество квартир – 78;
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет;
12. Площадь застройки – 1951,2 м.кв.;
13. Строительный объем – 14174 м.куб;
14. Площади объекта:

- Общая площадь дома с балконами – 4005,3 м.кв.;
 - Общая площадь дома без балконов – 3919,5 м.кв.;
 - Жилых помещений (общая площадь квартир) – 3410,8 кв. м.;
 - Жилая (полезная) площадь квартир – 1918,8 м.кв.;
 - Общая площадь балконов – 85,8 м.кв.;
 - Нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - нет;
 - Площадь подвального помещения – 1657,8 м.кв., высота подвального помещения от 1,8 м(произведен обмер по внутренним стенам);
 - - Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), коридоров – 508,7 кв. м.;
- Помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 2166,5 м.кв.;
- Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические подвалы) – 1657,8 м.кв.;
15. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 4847,0 кв.м.;
16. Кадастровый номер земельного участка 47:23:0419002:161 (поставлен на кадастровый учет 17.12.2013 г).

Техническое описание многоквартирного дома или его основных частей

1. Фундамент – железобетонный;
2. Стены – кирпичные;
3. Перегородки – кирпичные, пазогребневые блоки;
4. Перекрытия – железобетонные;
5. Крыша – рулонная;
6. Полы – бетонная подготовка;
7. Лестницы – железобетонные марши;
8. Проемы:
 - А) окна – металлопластиковые;
 - Б) двери подъездные и квартирные – металлические, балконные – металлопластиковые;
9. Отделка внутренняя – минеральная штукатурка, окраска;
10. Отделка наружная – облицовка лицевым кирпичом;
11. Отмостка – с внешней стороны здания отсутствует, со двора – асфальтная крошка на красном кирпиче;
12. Инженерные системы:
 - А) холодное водоснабжение – полипропиленовые трубы;
 - Б) канализация - трубы канализационные ПВХ серые, коричневые;
 - В) газоснабжение – металлические трубы;
 - Д) ливневая канализация – металлические трубы;
 - Е) горячее водоснабжение – индивидуальное поквартирное;
 - Ж) отопление – индивидуальное поквартирное, в подъездах – тепловая завеса;
 - И) электроснабжение – нет схемы подключения.

Цель обследования: фиксация состояния строительных конструкций и инженерных сетей здания, определение возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации, выявление дефектов и повреждений, составление ведомости строительных дефектов, допущенных при строительстве дома.

Проведенное обследование здания, ввиду отсутствия технической документации на здание, базировалась на действующих нормативных документах ГОСТР 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и определялось визуально по факту текущего состояния.

На момент обследования здание не эксплуатируется (граждане не проживают).

Обследуемое здание трехэтажное с техническим подполом без чердака. Здание состоит из 4 секций, в каждой из которых располагается лестничная клетка.

По конструктивной схеме здание с продольными и поперечными наружными и внутренними несущими стенами. Стены выполнены из кирпича и пазогребневых блоков, цокольная часть стен железобетонная. Цокольная часть наружных несущих стен здания железобетонная, отделана декоративным камнем.

Толщина стен ориентировочно 380-410 мм (без учета отделочного слоя).

Перекрытия над оконными и дверными проемами железобетонные.

Существующие дверные проемы в здании заполнены металлическими дверьми, оконные проемы заполнены однокамерными металлопластиковыми окнами и металлопластиковыми оконными блоками.

По периметру здания бетонная отмостка отсутствует, со стороны двора отмостка выполнена из асфальтной крошки утрамбованной на б/у красном кирпиче (строительный мусор), без устройства подушки, армированной связки, без соблюдения уклона.

Фундаменты здания ленточные железобетонные.

Перекрытия и покрытие в здании выполнены из сборных железобетонных пустотных плит.

Крыша здания, плоская, кровля выполнена из рулонных материалов.

Водосток внутренний, чугунный.

Результаты обследования.

*******Обследование проводилось в присутствии инициативной группы в составе нанимателей (по договорам социального найма) и собственников (участников долевого строительства).**

1. Фундаменты

При визуальном осмотре надземных несущих строительных конструкций здания дефектов и повреждений, свидетельствующих о недостаточной несущей способности основания под фундаментами и самих его фундаментом, не обнаружено.

Отсутствуют вентиляционные продухи в подвальном помещении, что способствует отсыреванию межэтажных перекрытий, скапливанию конденсата на перекрытиях, образованию грибка и плесени. Согласно пункту 9.10 СНиП 31-01-2003 (СП 54.13330.2011) "Здания жилые многоквартирные" в наружных стенах подвалов и техподполий суммарная площадь продухов должна быть не менее 1/400 площади пола техподполья или подвала.

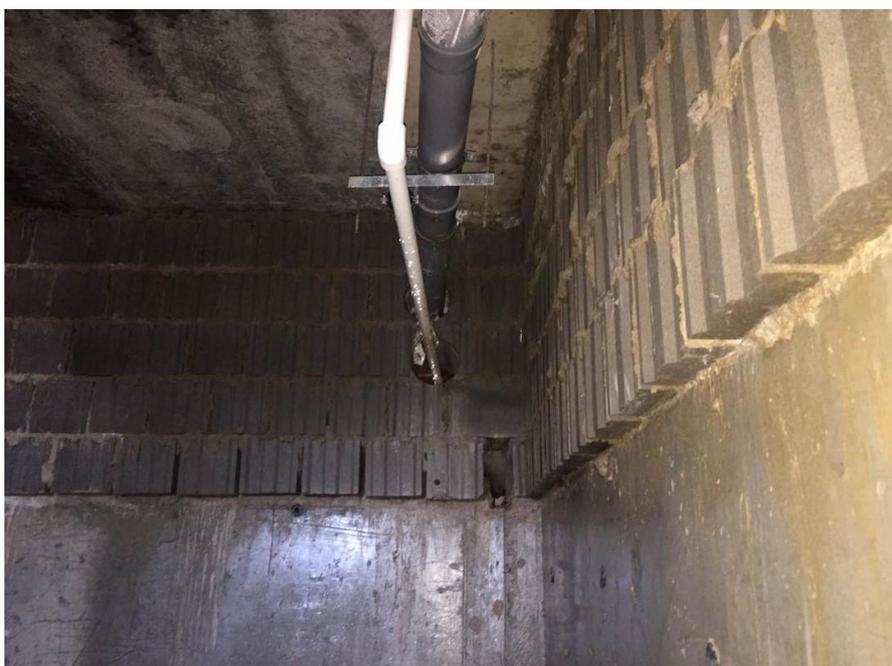
В подвальном помещении под подъездами №2,3,4 отсутствует основание (пол), грунт лежит «навалом» кучами высотой до 2-3 м, строительный котлован засыпан частично, что образует провалы до 4м, под подъездом №3 до 6 м глубиной в которых скапливаются грунтовые воды. Поверхность так называемого пола представляет собой грунт котлована из глины и песко-грунта с примесью битого кирпича и кусков бетона.







Тело фундамента мокрое, на ж/б перекрытиях (пол 1 эт) наблюдается обильное скопление конденсата, образование плесневого грибка, в подвале сырость и запах канализации. Трубопровод канализации протекает в местах соединения пластиковых труб.



Дренажная система, как внутренняя, так и наружная отсутствуют, в связи с чем наблюдается скопление грунтовых вод в углублениях.



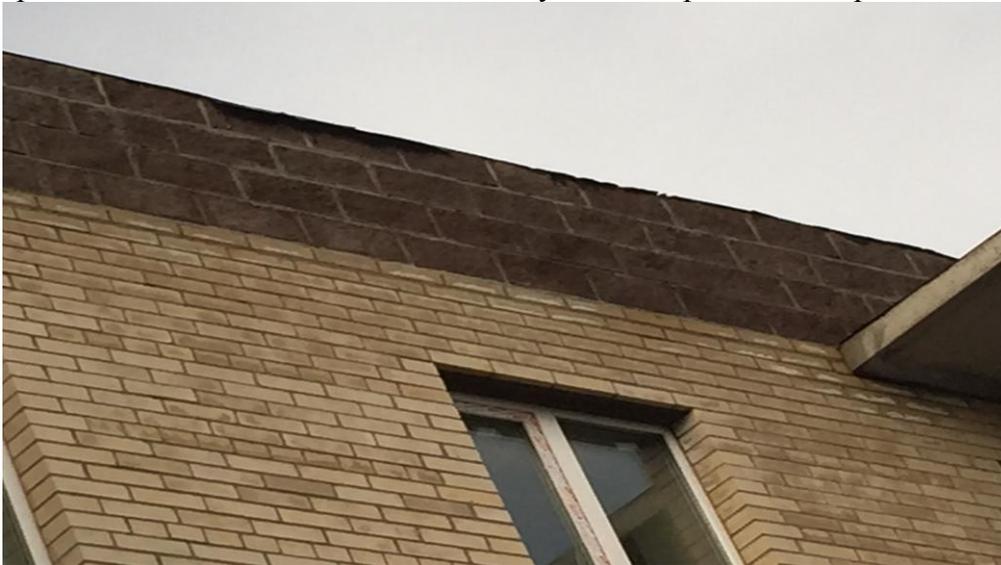


Техническое состояние фундаментов здания оценивается как ограниченно работоспособное.

2. Стены и перегородки

При проведении обследования стен здания были обнаружены следующие дефекты и повреждения:

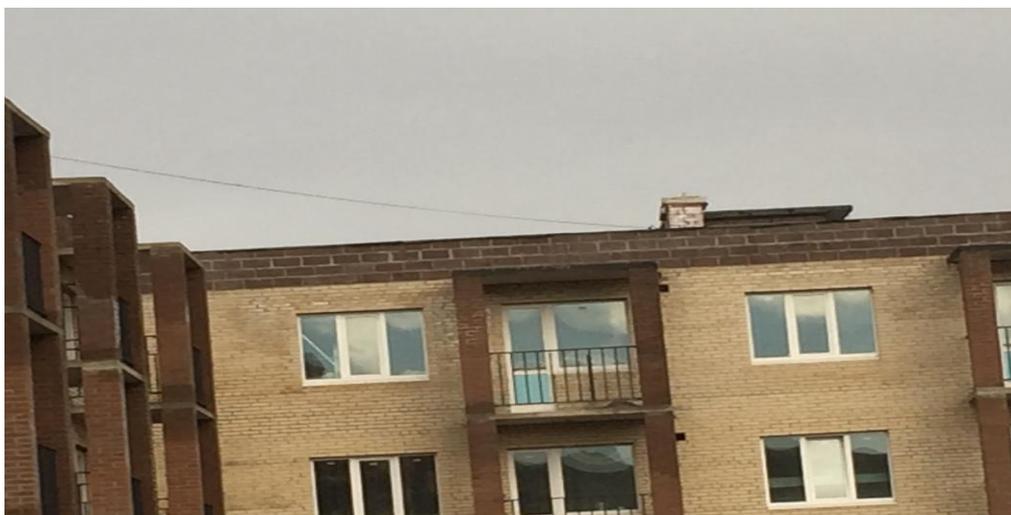
- на наружных стенах здания наблюдаются в верхней части здания отсыревание облицовочного кирпича на больших площадях из-за отсутствия парапетов на кровле здания;



- наблюдается отсыревание несущих колонн балконов из-за отсутствия покрытий балконных козырьков
- следы увлажнения и замачивания на отдельных участках стен здания в связи с нарушением работы системы водоотведения и систематическими протечками



- выходы труб забора воздуха газовых котлов из квартир смонтированы с нарушением СП 60.13330.2012. Узел прохода через кирпичную стену должен быть устроен с зазором в 1 см. Щель должна закрываться специальной антиобледенительной накладкой. Не установлен тройник с конденсатосборником и ревизионным каналом для прочистки.



- На стыках в местах соединения секций наблюдаются щели (пустоты) в ширину от 2 см по всей высоте здания, что приведет в дальнейшем к продуваю жилых помещений;



- по периметру здания бетонная отмостка отсутствует, со стороны двора отмостка выполнена из асфальтобетонной крошки утрамбованной на б/у кирпиче (строительный мусор), без устройства подушки, армированной связки основания, гидроизоляции, без соблюдения уклона (на 1 м ширины отмостки уклон должен составлять 10-100 мм, т.е. 1-10%), без устройства компенсационного шва, не соблюдена толщина основания (не мене 70 мм), у подъезда №2 наблюдается провал отмостки у фасада здания.









4. Перекрытия

При проведении обследования элементов перекрытий здания (сборные железобетонные пустотные плиты) дефектов и повреждений, влияющих на их несущую способность, не обнаружено.

Анкеровка межэтажных плит перекрытий при обследовании не установлена.

Конструкции междуэтажных перекрытий здания находятся в работоспособном состоянии.

5. Лестницы

При проведении обследования элементов лестничных клеток здания (кирпичные стены, железобетонные лестничные площадки и марши, стальные ограждения, железобетонные плиты покрытия) дефектов и повреждений, влияющих на их несущую способность, не обнаружено.

На отдельных участках обнаружены следы увлажнения и замачивания конструкций в связи с периодическими протечками системы ливневого водоотведения и дефектами кровельного покрытия.

Элементы лестничных клеток здания находятся в работоспособном состоянии.

Отсутствует декоративное покрытие пандусов и ступеней лестничных маршей.

6. Покрытие и кровля

При проведении обследования элементов покрытия здания (сборные железобетонные пустотные плиты) дефектов и повреждений, влияющих на их несущую способность, не обнаружено.

На отдельных участках конструкций покрытия (сборные железобетонные пустотные плиты) на верхних этажах здания обнаружены следы увлажнения и замачивания в связи с периодическими протечками системы ливневого водоотведения и дефектами кровельного покрытия (ковра).

Конструкции покрытия здания находятся в работоспособном состоянии.

При проведении обследования кровельного покрытия (ковра) здания были обнаружены дефекты и повреждения в виде:

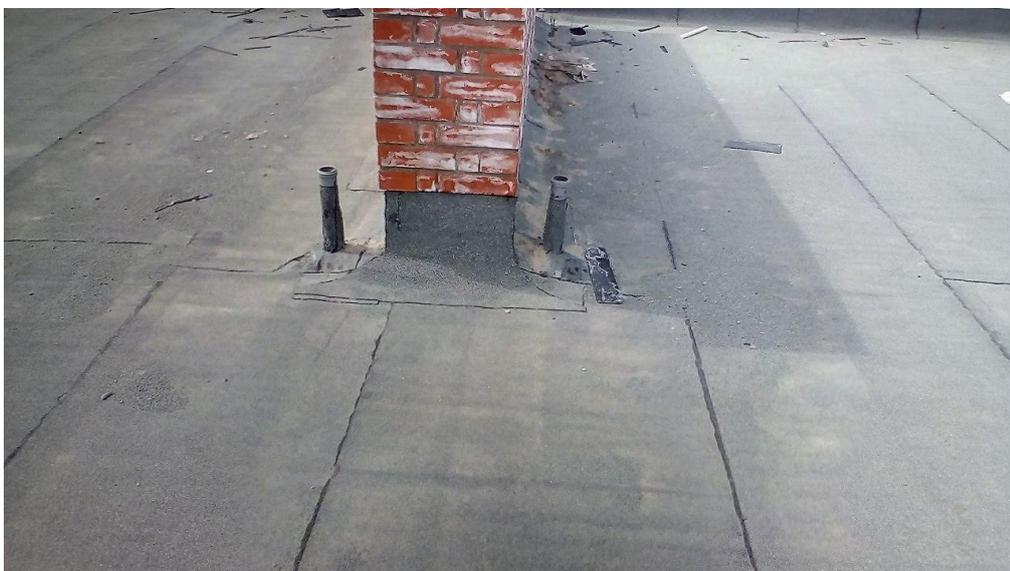
- участки выборочного ремонта кровельного покрытия (ковра) и зоны незначительных повреждений кровельного покрытия (ковра);



- многочисленные зоны вспучивания (воздушные пузыри) кровельного покрытия (ковра)



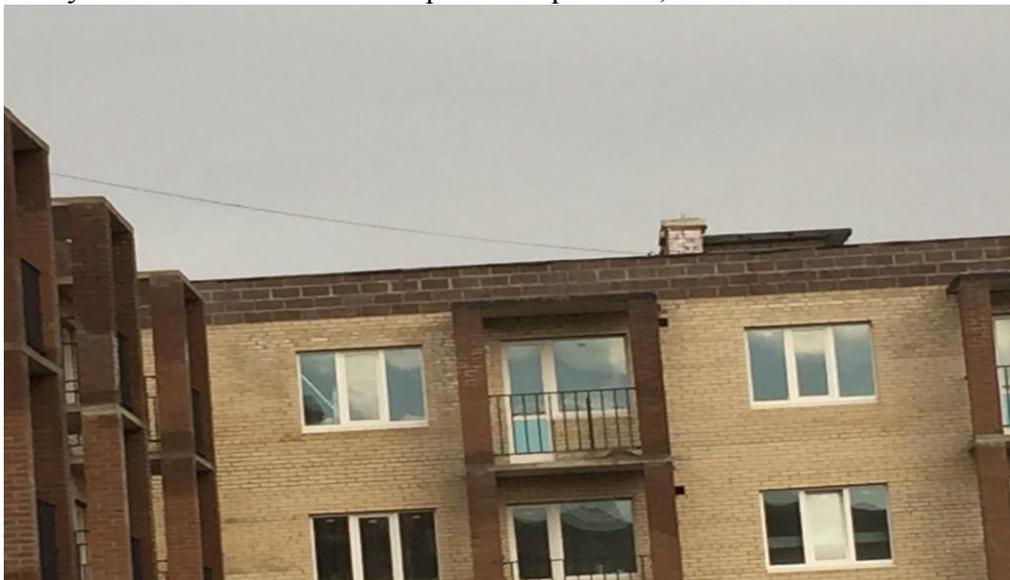
- нарушение целостности примыканий кровельного ковра к вентиляционным шахтам;



- отсутствие стальных покрытий вентиляционных шахт;



- отсутствие металлических покрытий парапетов;



- отсутствие защитных сеток на воронках ливневой канализации;





- примыкания кровельного ковра к ливневым воронкам выполнено без соблюдения требований СНиП, что приводит к постоянным протечкам с кровли. В местах пропуска через кровлю воронок внутреннего водостока не выдержано понижение на 15-20 мм в радиусе 0,5-1,0 м от уровня водоизоляционного ковра и водоприемной чаши.;

- не предусмотрены специальные элементы безопасности, к которым относятся крюки для навешивания лестниц, элементы для крепления страховочных тросов, ступени, подножки, стационарные лестницы и ходовые трапы, эвакуационные платформы и др., а также элементы молниезащиты зданий.

Конструкция кровельного покрытия (ковра) здания находится в ограниченно работоспособном состоянии и требует незамедлительного выполнения работ по устранению строительных дефектов.

Учитывая, что кровельное покрытие (ковёр) выполнено из не дорогостоящего и малокачественного кровельного материала не отвечающего требованиям ГОСТ 30547, рекомендуется выполнить замену кровельного ковра с использованием современных качественных материалов, а также необходимо выполнить работы по восстановлению гидроизоляционной стяжки основания кровли, устройству воронок внутреннего водостока к ливневым воронкам.

Кровля захламлена строительным мусором, газовым оборудованием, что представляет опасность для проживающих граждан.





Балконные козырьки 3-х этажей не имеют надлежащего кровельного покрытия, примыкания плит к фасаду не устроены.



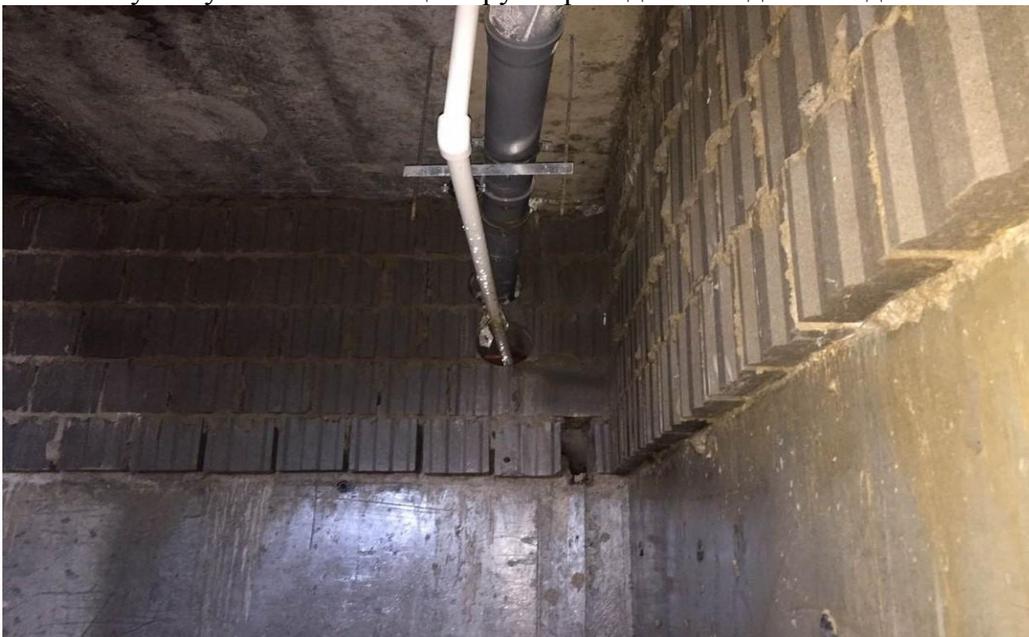


7. Инженерные сети

При проведении обследования выявлено, что инженерные сети здания находятся в исправном состоянии, однако смонтированы с нарушениями СНиП.

Система ХВС имеет следующие дефекты:

Отсутствует теплоизоляция трубопроводов холодного водоснабжения.



Система ГВС имеет следующие дефекты:

В жилых помещениях, на системе горячего водоснабжения в местах соединения трубопроводов подачи и обратки с радиаторами отопления, а так же, в месте соединения котла отопления с трубопроводом горячего водоснабжения и отопления на подаче и обратке, отсутствуют отсекающие краны.

Система КНС имеет следующие дефекты:

МКД оснащен канализационной насосной станцией в связи с проектным решением при строительстве дома, из-за отсутствия естественного водоотведения сточных вод из дома в центральную систему канализации.

Трубопроводы лежаков выполнены без соблюдения уклона в сторону выпуска из подвала к КНС. Изменения уклона и тем более контруклоны недопустимы, поскольку приводят к засорам. Лежаки объединяет стояки подъезда и должны быть проложены с постоянным уклоном к выпуску на колодец в 1 — 2 см/м. Труба должна быть провешена на стальных подвесах, которые крепятся анкерами к перекрытию с шагом не более 10 диаметров трубы, т.е. 110мм*10=1100мм.

Лежаки не оснащены ревизиями для прочистки. Лежаки должны быть снабжены ревизиями или заглушенными тройниками для прочистки: на всех имеющихся поворотах и изгибах, а так же через каждые 8 метров на прямых участках.

На трубопроводе канализации по всей протяженности наблюдается многочисленные течи пластиковых раструбов. Необходимо произвести повторную стыковку труб, замену кольцевого уплотнителя.

Заужены вентиляционные выпуски на кровле. Диаметр трубы на кровле составляет 50 мм, что приведет в зимний период к замерзанию, из-за оседающих на стенках влажных испарений из канализационного стояка, нарастание которых постепенно снижает просвет труб до нуля, что как следствие приведет к нарушению притока воздуха. Не соответствие диаметра фановой трубы на кровле приведет, из-за насыщения квартир верхних этажей через негерметичные соединения с сантехническими приборами и нарушенным разрежением возникающим при смыве в унитазах, водяным затворам.

Система отопления подъездов:

Отсутствует!!!

Система электрооборудования имеет следующие дефекты:

Нет маркировки проводников, схем, обозначений.

- не выполнены мероприятия по экономии электроэнергии, которые обеспечиваются:
- применением в системах освещения помещений энергосберегающих источников света: люминисцентных ламп (в том числе компактных), светодиодных;
- полным учетом электроэнергии на всех этапах распределения,
- автоматическим управлением системой освещения общедомовых помещений и дворовой территории.

На крыше здания не устроена молниезащита.

Не выполнено устройство управления освещением лестниц и коридоров автоматически от фотореле.

На всех элементах электроустановок отсутствуют нанесенные соответствующие маркировки и надписи (знаки безопасности, назначение групп на щитах, направление и их маркировка).

В электрощитовой отсутствуют средства защиты:

- указатель напряжения,
- изолирующие клещи,
- диэлектрические перчатки,
- диэлектрические галоши,
- диэлектрические коврики,
- защитные очки,
- слесарно-монтажный инструмент с изолирующими ручками,
- переносные плакаты и знаки безопасности,
- аптечка,
- углекислотный огнетушитель ОУ-2.

9. Подъезды.

На подъездах отсутствует нумерация квартир и подъездов.

Не установлена домофонная или иная система отпирания подъездных дверей, что способствует свободному входу и выходу посторонних лиц.

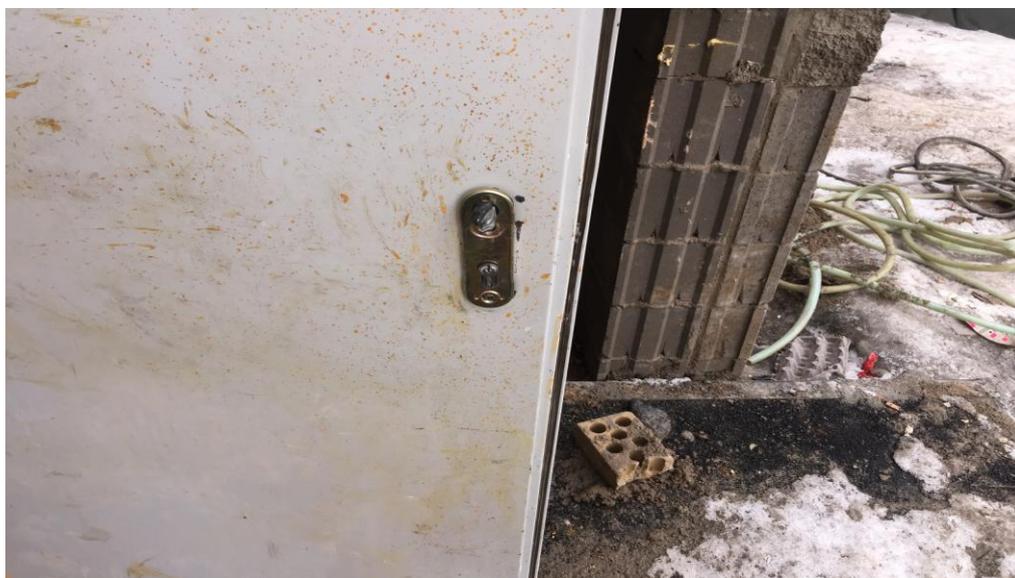
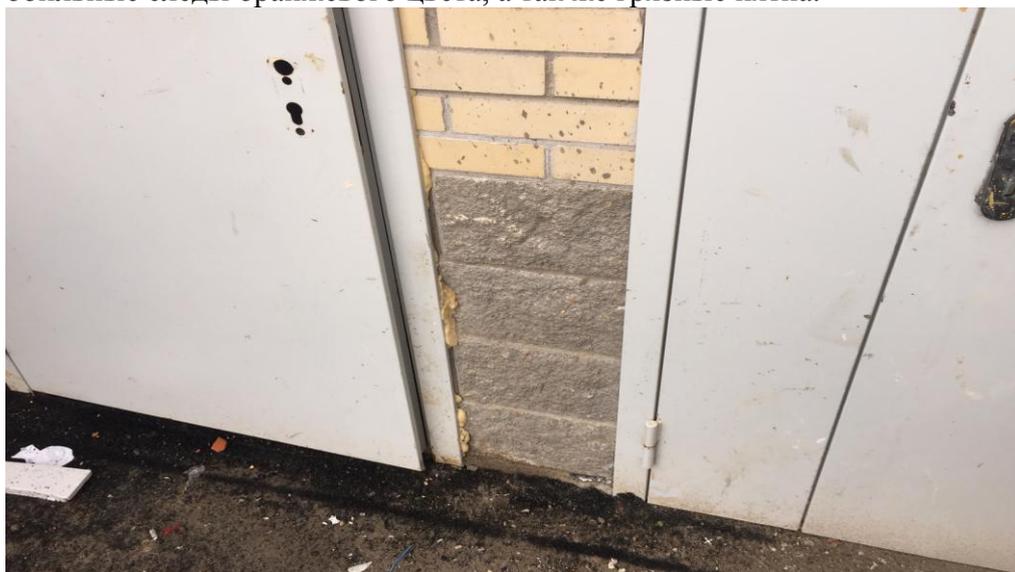
Не установлены козырьки над входами в подъезды. В силу требований СП 31-107, а именно: «п. 5.1.2 ...Входная площадка перед входом в жилое здание должна быть оборудована навесом и водоотводом; п. 5.1.10 «В блокированных жилых домах... Над крыльцом, включая ступени, необходимо устраивать навес»».

Отсутствует тамбурная дверь в подъездах, что в последствии приведет к быстрому снижению температуры в подъездах в осенне-зимний период и скоплению наледи на дверях.

В подъездах отсутствует отопление, при входе размещены электрические тепловые завесы с двумя режимами работы - 3 кВт/ч и 1,5 кВт/ч, что не обеспечивает температурный режим в подъездах, данное электрооборудование по мощности и размерам не предназначено для отопления помещений свыше 120 м.кв. Кроме того, данное электрооборудование не способствует энергосбережению, что противоречит требованиям ПП РФ №261 «Об энергосбережении...».

Подъезд №4:

Дверная коробка по периметру входных дверей в подвал и подъезд заделана монтажной пеной, не оштукатурены места примыканий к стене, дверная коробка отстает от стены при незначительном нажатии, дверные механизмы замка и ручки сломаны, дверь окрашена грунтом серого цвета, имеются обильные следы оранжевого цвета, а так же грязные пятна.

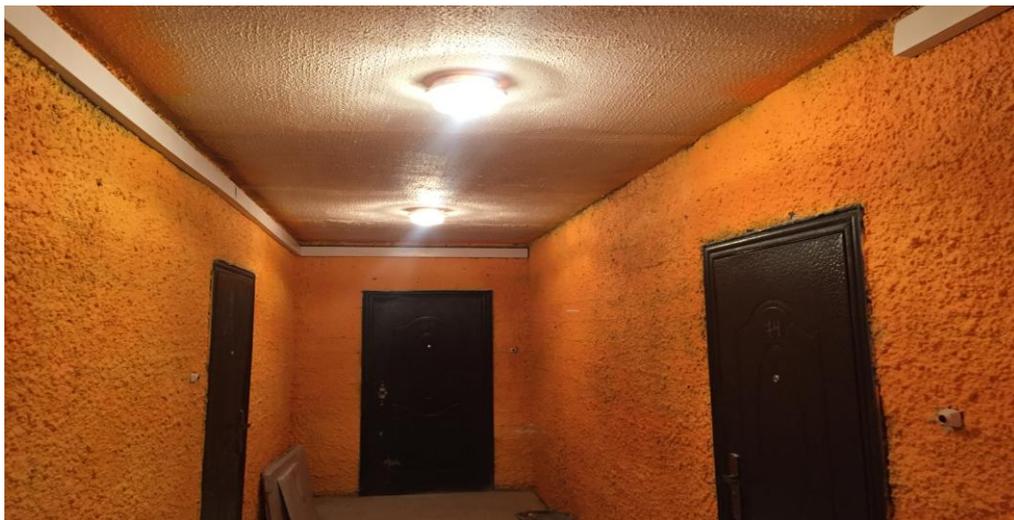


Не установлены козырьки над входом в подъезд. Отсутствует решетка для очистки обуви на крыльце при входе в подъезд.

Отсутствует выключатель подъездного, уличного и коридорного освещения.

Этаж №3:

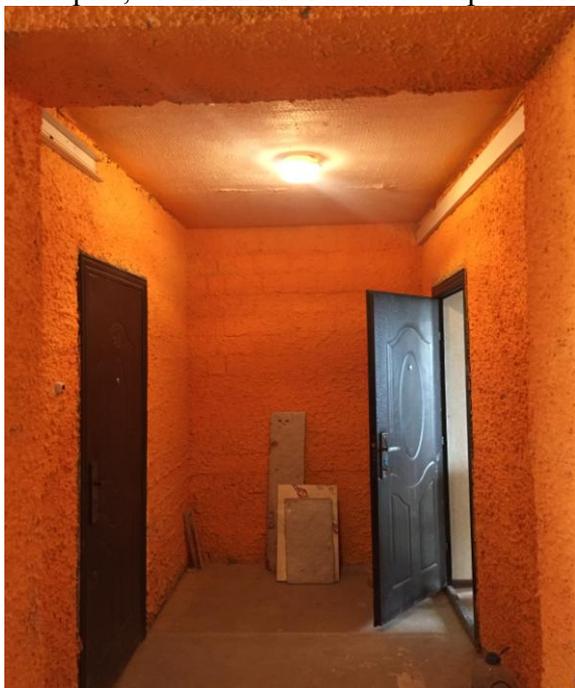
Следы протечки с кровли по периметру всех коридорных и подъездных потолков, след от протечки в районе ливневой канализации, стена вокруг электрического щитка мокрая по все площади от потолка до пола.



На потолке в коридорах обильное скопление капель, площадью более 10 м.кв.

После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде вспучена, местами отвалилась, имеет потемнения и образования грибка.

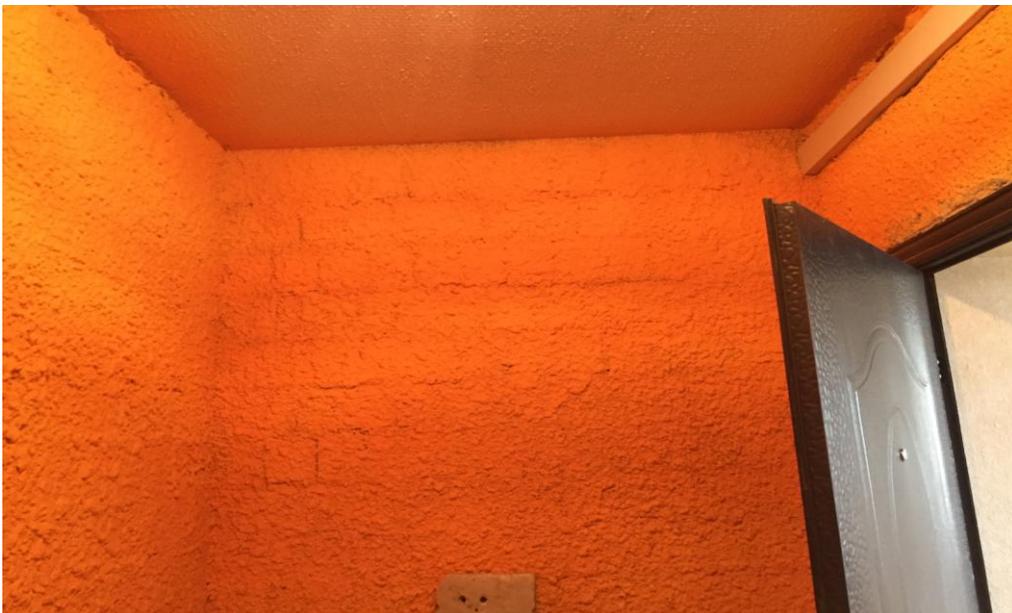
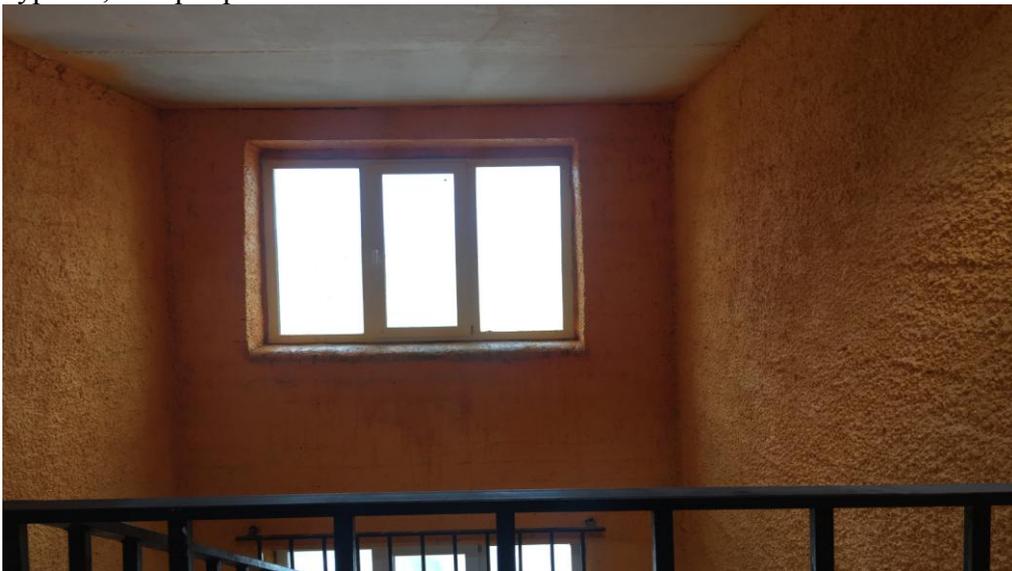
Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается провесчивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.







Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.





Потолки отштукатурены не ровно, местами не отштукатурены, окрашены в серо-белый неравномерный цвет в один слой, что способствует просвечиванию штукатурного слоя и бетонных плит.



Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы от обуви, инструмента, капли, протечек и пр.



Углубление в стене для электрического щитка мокрое, ИПУ электроэнергии мокрые, имеют запотевание. Дверца электрощитка сломана.



Этаж №2:

Следы протечки с кровли в районе лестничных маршей, след от протечки в районе ливневой канализации, стена вокруг электрического щитка мокрая.



После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде имеет разводы, местами отвалилась, имеет потемнения.



Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается провесчивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.

Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.

Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы предметов, строительный мусор, капли цемента, мокрые пятна и пр.

Оконный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует. Над окном наблюдается обильное скопление капель, окно мокрое, стена под окном мокрая в темных подтеках. Механизм отпирания оконной рамы сломан.



Этаж №1:

Следы в районе ливневой канализации, стена и пол справа от электрического щитка у ливневой трубы мокрая.

После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде вспучена, местами отвалилась.

Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается провесвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



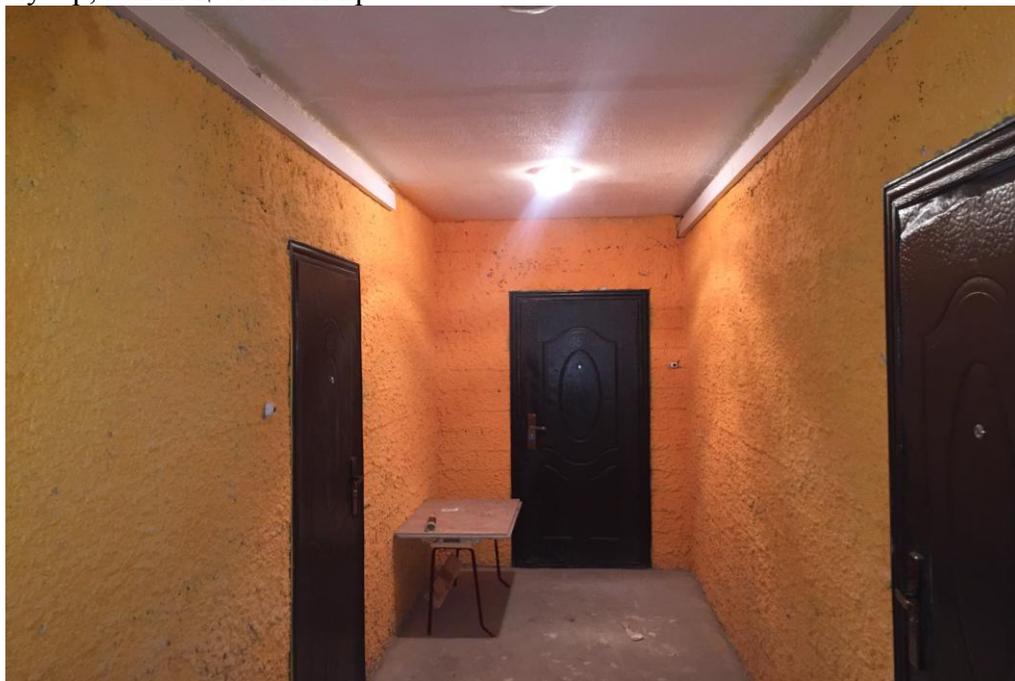
Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.



Следы протечки с кровли по периметру всех коридорных и подъездных потолков, след от протечки в районе ливневой канализации, стена справа от электрического щитка мокрая.



После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде вспучена, имеет разводы. Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы предметов, строительный мусор, капли цемента и пр.



Оконный межэтажный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует. Окно мокрое, стена под окном мокрая в темных подтеках. Механизм отпирания оконной рамы сломан.

Подъезд №3:

Дверная коробка по периметру входных дверей в подвал и подъезд пропенена монтажной пеной, не оштукатурены места примыканий к стене, дверь окрашена грунтом серого цвета, имеются обильные следы оранжевого цвета, а так же грязные пятна.

Не установлены козырьки над входом в подъезд. Отсутствует решетка для очистки обуви на крыльце при входе в подъезд.



Отсутствует выключатель подъездного, уличного и коридорного освещения.

Этаж №3:

Следы протечек с кровли по периметру всех коридорных и подъездных потолков, мокрый след от протечки в районе квартиры №61.



На потолке в коридорах обильное скопление капель, площадью более 15 м.кв.

После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде вспучена, местами отвалилась, имеет потемнения и образования грибка.



Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается просвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.

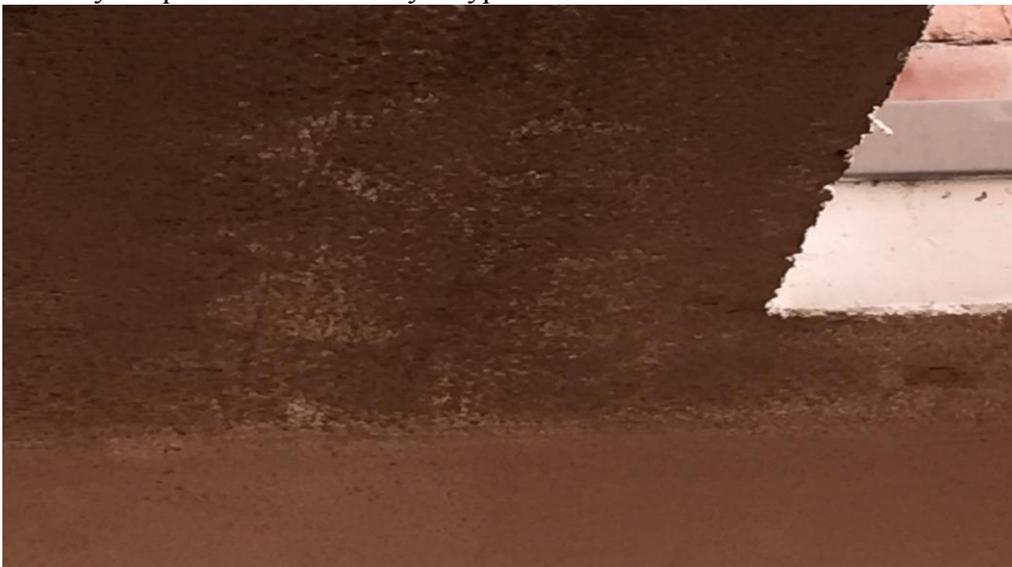


Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.





Потолки отштукатурены не ровно, окрашены в серо-белый неравномерный цвет в один слой, что способствует просвечиванию штукатурного слоя.





Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы от обуви и предметов, краска, капли подтеки цемента и пр.



Этаж №2:

После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде имеет разводы, местами отвалилась, имеет потемнения.

Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается просвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.

После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде вспучена, имеет потемнения и образования грибка.

Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы от предметов, краска, капли подтеки цемента и пр.

Оконный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует. Над окном наблюдается обильное скопление влаги, окно мокрое, стена под окном мокрая в темных подтеках. Механизм отпирания оконной рамы сломан.





Этаж №1:

Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается провесчивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.



Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы предметов, строительный мусор, капли цемента и пр.

Оконный межэтажный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует. Окно мокрое, стена под окном мокрая в темных подтеках. Механизм отпирания оконной рамы сломан.

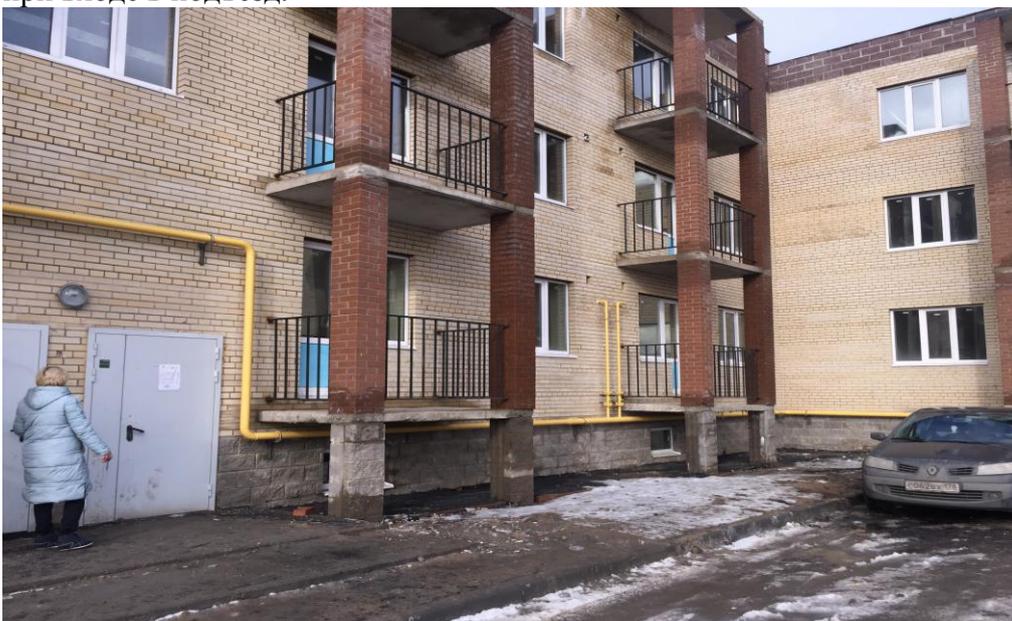
Подъезд №2:

Дверная коробка по периметру входных дверей в подвал и подъезд заполнена монтажной пеной, не оштукатурены места примыканий к стене, дверь окрашена грунтом серого цвета, имеются обильные следы оранжевого цвета, а так же грязные пятна. Дверная ручка на входной двери сломана.





Не установлены козырьки над входом в подъезд. Отсутствует решетка для очистки обуви на крыльце при входе в подъезд.



Отсутствует выключатель подъездного, уличного и коридорного освещения.

Этаж №3:

Следы протечек с кровли по периметру всех коридорных и подъездных потолков, обильный мокрый след от протечки в районе квартир №42-45.





На потолке в коридорах обильное скопление капель.



После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подъезде вспучена, местами отвалилась, имеет потемнения и образования грибка.



Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается просвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.

Потолки оштукатурены не ровно, окрашены в серо-белый неравномерный цвет в один слой, что способствует просвечиванию штукатурного слоя.

Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы от предметов, краска, капли подтеки цемента и пр.

Этаж №2:

После протечек штукатурка на потолке в коридорах в районе квартир №33-30 вспучена, местами отвалилась, имеет потемнения.



Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подвезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается провесчивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.



После протечек штукатурка на потолке в коридорах и подвезде имеет разводы. Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы от предметов, краска, капли подтеки цемента и пр.



Оконный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует, в месте расположения подоконника «кучки» цементного раствора. Над окном наблюдается обильное скопление влаги, окно мокрое, стена под окном мокрая в темных подтеках, в правом верхнем углу окна отвалилась штукатурка. Механизм отпираания оконной рамы сломан.



Этаж №1:

Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается провесчивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.

Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы предметов, строительный мусор, капли цемента и пр.

Оконный межэтажный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует. Окно мокрое, стена под окном мокрая в темных подтеках. Механизм отпирания оконной рамы сломан.

Подъезд №1:

Дверная коробка по периметру входных дверей в подвал и подъезд пропенена монтажной пеной, не оштукатурены места примыканий к стене, дверь окрашена грунтом серого цвета, имеются обильные следы оранжевого цвета, а так же грязные пятна. Дверная ручка на входной двери сломана.





Не установлены козырьки над входом в подъезд. Отсутствует решетка для очистки обуви на крыльце при входе в подъезд.



Отсутствует выключатель подъездного, уличного и коридорного освещения.

Этаж №3:

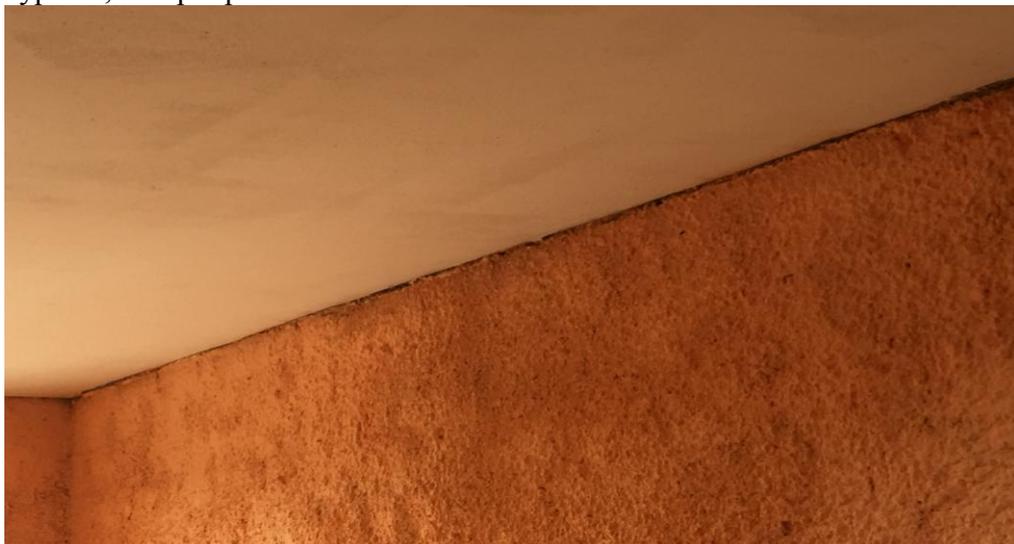
Свежие следы протечек.



Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается просвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.



Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.



Потолки оштукатурены не равномерно, окрашены в белый неравномерный цвет в один слой, что способствует просвечиванию штукатурного слоя.

Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы от предметов, краска, капли подтеки цемента и пр.



Единственный подъезд, в котором торцевая часть межэтажного перекрытия оштукатурена.

Этаж №2:

Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается просвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.

Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.



Оконный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует, в месте расположения подоконника «кучки» цементного раствора. В месте крепления перил у оконного проема трещина. Механизм отпирания оконного проема сломан.



Этаж №1:

Предполагаемая застройщиком шуба минеральной штукатурки стен подъезда выполнена некачественно, по всей площади наблюдается просвечивание кирпичной кладки стен, краска распределена неравномерно, стены имеют в местах протечек трещины, подтеки, штукатурка отваливается.

Места соединений стены с потолочными, межэтажными плитами и лестничными маршами не заштукатурены, не покрашены.

Полы залиты цементной стяжкой, повсеместно имеются неровности, следы предметов, строительный мусор, капли цемента и пр.





Оконный межэтажный проем заполнен однокамерным трехсекционным окном. Окно грязное, со следами краски, цемента и пр. строительных материалов. Подоконник отсутствует. Механизм отпирания оконной рамы сломан.

10. Прочее оборудование дома:

В здании отсутствуют обязательные в многоквартирных жилых домах: общедомовые коротковолновые телевизионные антенны, автоматическая пожарная сигнализация, системы оповещения при ЧС, устройства автоматического отпирания входных подъездных дверей.

ВЫВОДЫ:

На основании выполненного обследования, анализа технического состояния здания, можно сделать следующие выводы:

1. Техническое состояние тела фундаментов здания в целом оценивается как работоспособное, но требуется незамедлительно выполнить устройство отмостки, устройство наружного дренажа, выровнять и залить полы подвального помещения, выполнить устройство вентиляционных продухов подвального помещения.
2. Несущие стены здания находятся в работоспособном состоянии, однако протечки с кровли, а так же отсутствие парапетов кровли и окрытий балконных плит способствует отсыреванию и разрушению как несущей способности стен, так и разрушению отделочного слоя кирпича, необходимо выполнить работы по установке металлический окрытий парапетов, выполнить окрытия балконных плит.
3. Конструкции перекрытий здания (сборные железобетонные пустотные плиты) находятся в работоспособном состоянии.
4. Конструкции лестничных клеток (ж/б панельные стены, железобетонные лестничные площадки и марши, стальные ограждения, железобетонные плиты покрытия) находятся в работоспособном.
5. Конструкции покрытия здания (сборные железобетонные пустотные плиты) находятся в работоспособном состоянии, конструкция кровли здания (ковер) находится в ограниченно работоспособном состоянии, необходимо провести работы по выборочному ремонту кровельного ковра, устройству примыканий к вентиляционным шахтам и ливневой канализации.
6. Инженерные сети водоснабжения, водоотведения и отопления здания находятся в работоспособном состоянии, однако необходимо выполнить работы по теплоизоляции трубопроводов холодного водоснабжения и устройству канализационных ревизий в подвальном помещении, проведению работ по разуклонке системы канализации.
7. Инженерные сети электроснабжения здания находятся в работоспособном состоянии, необходимо установить датчик света (фотореле) на уличное, подъездное и коридорные помещения.
8. Подъезды требуют выполнения работ по косметическому ремонту (выравниванию потолков с окраской в два слоя; выравнивание минеральной шубы штукатурки стен, с окраской два слоя; выравнивание полов с устройством отделочного верхнего покрытия (плитка и пр.), герметизации заполнения оконных проемов, а так же ремонту механизмов запираения окон; окраске входных дверей с ремонтом ручек, устройство козырьков над входами в подъезды и исправлению строительного брака и недостатков.
9. В нарушение требований Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности " здание запроектировано и возведено без соблюдения к установленным требованиям к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания обеспечивалось эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при его эксплуатации, что выражается в отсутствии отопления подъездов.
10. Необходимо убрать строительный мусор с кровли и из подвала, а так же убрать газовое оборудование с кровли здания.

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____

