

ОТЧЁТ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

по адресу: Куусинена ул.

дом № 6

корп. № 13 стр. №

Район / поселение: Хорошевский
Объединение собственников жилья

АО САО
ЖСК ЗВЕЗДА-8

Назначение: МКД

Управляющая ЖСК ЗВЕЗДА-8
организация

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ

Количество		Строительный объём здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв.м)		
этажей	подъездов			Полезная	В жилых помещениях	В нежилых помещениях
9	3	28646	118	6158	5819	339
Серия проекта: Индивид.			Год постройки/реконстр.: 1968 /			
Физический износ (%) по данным БТИ на 01.01.2022 г.					41.2	
Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений		0 шт./0 шт.				
		ТП -0 шт., в т.ч. масляные ТП 0 шт.				
		Магистраль транзитные:				
Класс энергетической эффективности здания	Е	Фактическое удельное потребление тепловой энергии, Гкал/кв.м				0.13
		Проектное удельное потребление тепловой энергии, кДж/(кв.м*град.С*сут.)				76.0
		Величина отклонения (%)				53.55

НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА

Организация	Дата, №	Наименование, содержание
-------------	---------	--------------------------

Выводы по результатам предыдущего обследования			
Дата: 29.07.2020	№ С-20-0027359	Техническое состояние здания в целом	ОГР

**Выполнение рекомендаций предыдущего обследования
по капитальному ремонту элементов здания**

Элементы	Рекомендации по объёмам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие	Объём ремонта		
		Требу- емый (%)	Выполненный	
			Год	Факт. %
1	2	3	4	5
Кровля	Кровля:			
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы:			
Водоотвод				
Герметиз.				
Фасад	Ремонт: Оконные заполнения:			
Балконы	Балконы: ремонт балконов	40		
	Лоджии: ремонт лоджий	30		
	Козырьки:			
	Эркеры:			
	Все элементы: ремонт балконов и лоджий	40		
Стены	Ремонт: Утепление:			
Подвал				
Тех. подполье				
Тех. этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Места общего пользования	Вестибюли:			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутриподъездные:			
	Сходы/съезды:			
	Окна, двери:			
	Внутренняя отделка помещений:			
	Все элементы:			
Лестницы				

1	2	3	4	5
Перекры.				
Система отопления	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ГВС	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ХВС	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Этажи:			
	Внутренний пожарный водопровод:			
	Вся система:			
Канализ.	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Этажи:			
	Вся система:			

1	2	3	4	5
Мусоропр.				
Система промывки и прочистки ствол мусоропроводов				
Вентиляция				
Газоходы				
Лифты				
Подъёмное устройство для малоомобильной группы населения				
Устройство для автоматического опускания лифта				
Система ЭС (ВРУ)				
ВКВ (второй кабельный ввод)				
АВР (автоматическое включение резервного питания)				
ППАиДУ				
Система оповещения о пожаре				
ГС				
Связь с ОДС				
Система видеонаблюдения				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)				
Общий вывод	Не выполнены			

РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц. по пред. обл.	% деф. части	Оценка
1	2	3	4	5
Крыша Холодн. чердак Кровля: Рулонная 1115 кв.м	Кровля: По данным ЖСК: Надкрышные конструкции - покрытие заведено на вертикальные стенки, швы обработаны мастикой. Отсутствуют колпаки на фановых трубах канализационных стояков. Протечки не отмечены.	У	10	У
	Свесы: Свесы - по периметру здания оклеен рулонный материал с металлическими отливами, негерметичность. Парапетный камень оклеен рулонным материалом. Ограждение из металлических профилей, закреплено надежно, внешняя коррозия.	У	5	У
	Стропильная система: Отсутствует.			
	Чердак: Дефекты стяжки по утеплителю.	У	10	У
	Покрытие ж/б: Ячеистые («вафельных») ж/б плиты: трещины, сколы ребер. Частичный ремонт в зоне водоприемных воронок.	Р	10	Р
	Все элементы: Работоспособное состояние элементов. Дефекты, устранимые текущим ремонтом.	Р	10	Р
Водоотвод Внутренний Материал: Черн. сталь	Отмостки - тротуарная плитка, зазоры в местах примыкания отмостки с наружными стенами. Водосток: выполнена замена/ремонт участков труб; утрата антикоррозийного покрытия стоякового трубопровода. Целостность водосточной системы не нарушена.	У	10	У
Межпанельные стыки Отсутствуют				
Фасад 4933 кв.м Отделка стен: облицовка кирпичом Отделка цоколя: Облицовка Оконные заполнения: деревянные и пластиковые	Загрязнения фасада. Естественный износ облика кирпичного фасада в результате внешних воздействий. «Выкрашивание» цементного раствора швов кирпичной кладки. Биологическое поражение кирпича (темные пятна). В зоне 1-ого этажа следы ремонта-окраска. Цоколь: ремонт участков облицовки.	У	15	У
Балконы 116 шт. Лоджии: 18 шт. Козырьки: - над входами: 3 шт. - над лоджиями / балконами верхних этажей: 9 шт. - непроектные: 10 шт. Эркеры: 0 шт.	Балконы: По нижней плоскости отдельных ж/б плит места замачивания, выветривание и разрушения защитного слоя. Краевые и угловые разрушения ж/б плит с оголением арматуры, коррозия. Нарушение гидроизоляции. Внешняя коррозия закладных деталей ограждений, дефекты экранов. Балконы остеклены бессистемно.	ОГР	40	ОГР
	Лоджии: Лоджии остеклены силами жителей. Краевые сколы торцов ж/б плит с оголением арматуры, коррозия. Внешняя коррозия закладных деталей ограждений, дефекты экранов.	ОГР	30	ОГР
	Козырьки: Деформация отливов.	Р	5	Р
	Эркеры:			
	Все элементы: Ограниченно-работоспособное состояние балконов и лоджий.	ОГР	40	ОГР

1	2	3	4	5
Стены Материал: <i>Красн.кирпич</i> Теплофизические свойства: <i>Не определялись</i>	Трещины в углах примыкания наружных стен к внутренним. Сколы кирпича на отдельных участках фасада.	Р	10	Р
Подвал <i>Отсутствует</i> <i>0 кв.м</i>				
Тех. подполье <i>Под всем зданием</i>	Сухо. Ряд помещений тех.подполья имеют частичный ремонт: отделка стен и полов. Неровности, трещины стяжки пола в отдельных отсеках.	У	10	У
Тех. этаж <i>Отсутствует</i> Местонахождение:				
Гараж-стоянка (подземный) <i>отсутствует</i> Площадь: <i>0 кв.м</i> Этажность: <i>0 эт</i> Количество маш.мест: <i>0 шт.</i>				
Места общего пользования Пандусы наружные: <i>0 шт</i> Пандусы внутренние: <i>3 шт</i> Сходы-съезды: <i>0 шт</i>	Вестибюли: Отсутствует.			
	Крыльца: Асфальтовые площадки входной группы спланированы. Трещины.	У	10	У
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутри-подъездные: Откидной. Видимые дефекты отсутствуют.		3	У
	Сходы/съезды:	У		
	Окна, двери: Некомплект фурнитуры оконных заполнений на отдельных этажах. Дефекты дверных полотен и коробок входной группы в МОП.	У	10	У
	Внутренняя отделка помещений: Дефекты внутренней отделки, напольного покрытия.	У	10	У
	Все элементы: Удовлетворительное состояние. Дефекты устраняются текущим ремонтом.	У	10	У
Лестницы <i>По косярам</i>	Ограждение металлическая решетка с деревянными поручнями, имеются деформации ограждения и перил. Краевые сколы отдельных ступеней.	Р	5	Р
Перекрытия <i>Жел.бетонные</i>	Краевые сколы ж/б покрытия в тех.подполье в местах пропуска через перекрытия инженерных коммуникаций, следы протечек. Отверстия в зоне разрушения плит тех.подполья заделаны цементно-песчаным раствором.	Р	10	Р

1	2	3	4	5
Система отопления <i>Централизованное</i> Трубопроводы: <i>Черн.сталь</i> Приборы: <i>чугунные радиаторы</i> Терморегуляторы квартирные: <i>Отсутствует</i> АУУ (автоматизированный узел управления): <i>1 шт.</i> ОДУУ (общедомовой узел учёта): <i>Имеется</i> Элеваторный узел: <i>1 шт.</i> Тепловой узел: <i>1 шт.</i> Тип стояков: <i>Открытый</i>	Тех.подполье/тех.этаж: Внешняя коррозия трубопровода и соединений, врезки запорной арматуры. Замена вентилей, кранов. Аварии не отмечены.	У	15	У
	Транзит питающий: Отсутствует.			
	Чердак: Внешняя коррозия трубопровода и соединений, врезки запорной арматуры. Замена вентилей, кранов. Аварии не отмечены.	У	15	У
	Этажи: Внешняя коррозия трубопровода. Непрогревы отопительных приборов в квартирах не отмечены. Замена отдельных участков трубопровода и приборов отопления. Аварии не отмечены.	У	20	У
	Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты устраняются текущим ремонтом.	У	20	У
Система ГВС <i>Централизованное</i> Трубопроводы: <i>Оцинк.сталь</i> ОДУУ (общедомовой узел учёта): <i>Имеется</i> Тип стояков: <i>Открытый</i>	Тех.подполье/тех.этаж: Внешняя коррозия трубопровода и соединений, врезки запорной арматуры. Замена вентилей, кранов. Аварии не отмечены.	У	20	У
	Транзит питающий: Отсутствует.			
	Чердак: Отсутствует.			
	Этажи: Внешняя коррозия трубопровода и мест сварных, резьбовых соединений. Частично выполнена замена трубопровода и запорно-водоразборной арматуры в отдельных квартирах. Аварии не отмечены.	У	25	У
	Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты устраняются текущим ремонтом.	У	25	У
Система ХВС Трубопроводы: <i>Оцинк.сталь</i> ОДУУ (общедомовой узел учёта): <i>Имеется</i> Тип стояков: <i>Открытый</i>	Тех.подполье/тех.этаж: Внешняя коррозия трубопровода и соединений, врезки запорной арматуры. Замена вентилей, кранов. Аварии не отмечены.	У	20	У
	Транзит питающий: Отсутствует.			
	Этажи: Внешняя коррозия трубопровода и мест сварных, резьбовых соединений. Частично выполнена замена трубопровода и запорно-водоразборной арматуры в отдельных квартирах. Аварии не отмечены.	У	25	У
	Внутренний пожарный водопровод: Отсутствует.			
	Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты устраняются текущим ремонтом.	У	25	У

1	2	3	4	5
Канализация Материал: <i>Чугун</i> Тип стояков: <i>Открытый</i>	Тех.подполье/тех.этаж: Расчеканка. Негерметичны рас- трубные соединения, следы подтеков. Следы ремонтов участков труб на НПВХ, замена труб и фасонных ча- стей. Бытовые засоры.	У	20	У
	Этажи: Замена фасонных частей в отдельных квартирах. Сифоны, выпуски и переливы у ванн в неудовлетвори- тельном состоянии в отдельных квартирах, сколы фа- сонных изделий. Бытовые засоры.	У	20	У
	Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты устраняются текущим ремонтом.	У	20	У
Мусоропроводы <i>На л/клетках</i> Мусорокамеры: <i>На 1 этаже</i>	Система мусороудаления не эксплуатируется по реше- нию общего собрания собственников ЖСК.	У		Н/о

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	№№ и дата последнего обследования	Специализированная орг-я	Оценка
1	2	3	4	5
Связь с ОДС <i>Комплексная (лиф- товая + охранная)</i>	В работоспособном состоянии	В рамках регламентных работ.	ГБУ «Жилищ- ник Хорошев- ского района»	У
Вентиляция	В работоспособном состоянии Вентиляционные каналы пригодны к эксплуа- тации.	В рамках регламентных работ.	ООО «А- лексТем»	У
Система про- мывки и про- чистки стволов мусоропроводов <i>Отсутствует</i>				
ОЗДС (охранно- защитная дера- тизационная си- стема) Наличие: <i>Отсутствует</i>				
Газоходы <i>Отсутствуют</i>				

1	2	3	4	5
Лифты пасс.: <i>3 шт.</i> гр.пасс: <i>0 шт.</i> в т.ч. навесные: <i>0 шт.</i>	В работоспособном состоянии	Акты периодического технического освидетельствования лифтов от 24.01.2022	ООО «ПЛК»	У
Подъемное устройство для маломобильной группы населения <i>0 шт.</i>				
Устройство для автоматического опускания лифта <i>Отсутствует</i>				
Система ЭС (ВРУ - вводно-распределительное устройство) Размещение ВРУ: <i>На I этаже, в н/ж помещ.</i> Кол-во ВРУ: <i>1 шт.</i>	В работоспособном состоянии Электрооборудование соответствует требованиям ПУЭ, ПТЭЭП и др. нормативных документов.	В рамках регламентных работ.	ООО «Север-Строй»	У
ВКВ (второй кабельный ввод) <i>Имеется</i>	В работоспособном состоянии	В рамках регламентных работ.	АО «Россети МР»	У
АВР (автоматическое включение резервного питания) <i>Отсутствует</i>				
Система ППАиДУ <i>Отсутствует</i>				
Система оповещения о пожаре <i>Отсутствует</i>				
Система ГС Вводы: <i>Цокольные</i> Разводка: <i>Квартиры</i>	В работоспособном состоянии	Акт тех. обслуживания № 404-5 от 31.10.2022	АО «Мосгаз». Договор № 01-94/21-УК/САО от 30.10.2020	У
Система видеонаблюдения <i>Прилегающей территории</i>	В работоспособном состоянии	В рамках регламентных работ.	Департамент информационных технологий города Москвы.	У

Дополнительные данные:

1. Дефекты элементов здания, отраженные в настоящем Отчете, определены при визуальном обследовании с выборочным осмотром квартир, лестничных клеток, чердачного помещения и тех. подполья с использованием данных ОДС, управляющей организации.
2. Паспортные данные из базы ГБУ МосгорБТИ. Физический износ (%) здания определен расчетным путем. Данные о наличии и состоянии инженерных систем, эксплуатируемых специализированными организациями представлены по информации управляющей организации на день обследования.
3. Необходимо регулярное обследование специализированными организациями инженерных систем и системы видеонаблюдения с устранением выявленных дефектов. По информации УК, указанные системы в Отчете работоспособны и находятся в удовлетворительном состоянии.
4. Нежилые помещения используются по назначению.
5. Уточнено наличие АВР.
6. ЖСК «ЗВЕЗДА-8» заключен договор с ООО «Север-Строй» на обслуживание и текущий ремонт инженерных систем.

Рабочая информация:**Перекрытия: Жел.бетонные****Рекомендации по утеплению стен:
Н/и (не имеется)****ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ:****Техническое состояние здания (в целом) – Ограниченно-работоспособное****РЕКОМЕНДАЦИИ по ремонтно-восстановительным работам в течение 5 лет:**

1. При выборочном капитальном ремонте необходимо выполнить:
- ремонт балконов и лоджий.
2. Отмеченные кодом «У» и «Р» дефекты остальных элементов здания подлежат устранению при техническом обслуживании, подготовке к сезонной эксплуатации и текущем ремонте.

Генеральный директор ООО «ТК Фуллсет»**Руководитель работ****Исполнитель работ****Председатель ЖСК ЗВЕЗДА-8**

_____ Ким С.В.

_____ Ким С.В.

_____ Медведева М.В.

_____ Чекалин И.Д.

оп: Fullset_op_1