

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Северо-Запад»


«30» 04 2026 г. Л.А. Вихрова

А К Т
общего осмотра многоквартирного дома

30» апреля 2026 г.

г.Пушкин

Адрес многоквартирного дома:

196620, Санкт-Петербург, г.Пушкин, тер.Гуммолосары, ул.Анциферовская, д.12 лит.А

Организация, осуществляющая управление МКД:

ООО «Управляющая компания «Северо-Запад» с 01.03.2026 г.

В соответствии с п.6.1 ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования» в связи со сменой управляющей организации и в целях:

- зафиксировать состояние имущества на момент вступления в силу договора управления МКД;
- определить (уточнить) состава работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД с учетом его состояния;
- определить необходимость проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества.

комиссией ООО «Управляющая компания «Северо-Запад» в составе:

председателя комиссии – технического директора
и членов комиссии: главного инженера
начальника службы эксплуатации
инженера-теплотехника
техника
специалист по управлению МКД
слесаря-сантехника
электромонтера
слесаря

Аршанинова А.Г.
Журкевича О.В.,
Старовойтовой Н.А.,
Глазова Д.Г.,
Иванова В.В.,
Жановой Л.В.,
Холбаева А.У.,
Озерова А.П.,
Толстопятенко А.Н.
Борисова Н.М.
Несинова М.Г.

с участием представителей специализированных организаций:

произвела общий технический осмотр вышеуказанного многоквартирного дома.



I. Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки/ввода в эксплуатацию	<i>Разрешение на ввод в эксплуатацию № 78 – 631в – 2014</i>
Общая площадь	<i>8 417,70 м2</i>
Общая площадь жилых помещений	<i>6 206,80 м2</i>
Общая площадь подземной автостоянки	<i>2 051,50 м2</i>
Число этажей	<i>4</i>
Количество квартир	<i>86</i>
Количество секций (лестничных клеток)	<i>5</i>
Наличие подвала	<i>есть, совмещен с подземной автостоянкой</i>
Наличие чердака	<i>есть, необогреваемый, 991,70 м2</i>
Кроме того	<i>технический этаж, мезанин-надстройка</i>
Конструктивный тип здания	<i>монолитный железобетонный каркас с монолитными железобетонными перекрытиями 220мм и 600мм</i>
Наружные стены	<i>крупноформатный поризованный камень – кирпич красный</i>
Кровля	<i>скатная оцинкованная стальная по деревянной обрешетке</i>
Террасы, площадки входов в подъезд	<i>выше плиты перекрытия автостоянки с гидроизоляцией</i>

II. Результаты осмотра

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования и элементов Оценка состояния или краткое описание дефекта	Фотофиксация, дополнительные замечания, информация с описанием дефекта и причин его возникновения
1.	Фундамент	
1.1.	<p>Цоколь Проблема: Интенсивное намокание цоколя, возможно появление микротрещин в результате множественных циклов «намокание-замораживание-оттаивание»; поступление воды под настильный фальшпол в помещениях ГРЩ и ВРУ автостоянки. Причина 1: Нарушение гидроизоляции. Причина 2: Вода не отводится в дренаж с нижней площадки заглубленного входа</p>	
1.2.	<p>Отмостка В норме</p>	
1.3.	<p>Прифундаментный дренаж В норме.</p>	
1.4.	<p>Деформационный шов, шпонка между плитами фундамента Две монолитные железобетонные плиты b=600 мм. В норме.</p>	

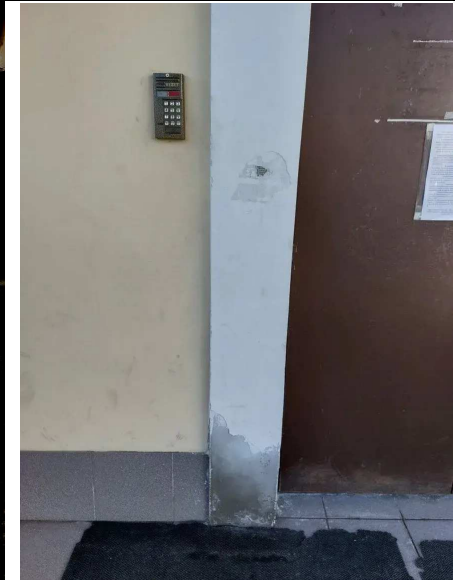
2. Фасад, наружные стены, элементы благоустройства	
<p>2.1. Наружные водостоки, террасы, ограждающие парапеты Наружные водостоки: Кровельные лотки и трубная часть вдоль стен в надлежащем состоянии.</p> <p>Проблема 1: Интенсивное намокание «пирога» покрытия террас вплоть до гидроизоляции верхнего перекрытия подземной автостоянки. В результате влага со стороны террас попадает в толщу конструкций (парапетов, стен и потолков входных групп заглубленных входов).</p> <p>Причина: Наружные водостоки со свободным изливом на террасы (площадки крылец) без организации отвода воды с террас герметичными лотками: Покрытие пола террас не обладает гидроизоляционными свойствами.</p> <p>Проблема 2: Интенсивному намоканию парапетов изнутри.</p> <p>Причина: Выпуски воды через парапеты без гидроизоляции, частично разрушены.</p> <p>Общая проблема: В результате циклов «намокание-замораживание-оттаивание» кладка террас и ограждающих парапетов разрушается, образуются трещины, высолы, происходит морозная деструкция кладки, выдавливание отдельных камней и рядов, повреждение швов (имеются сквозные трещины по линии швов), отслоение керамической плитки площадок крылец.</p>	

		
2.2.	<p>Площадки крылец и примыкающие стены Проблема 1: Покрытие пола площадок крылец частично разрушено, имеются , отслоение и выпадение отдельных плиток или целых звеньев, нарушения связей между плитками, образовались провесы, плитка частично отошла от стен, частично разбита. Причина: Пол площадок крылец, облицованный керамической плиткой не устойчив к осадкам, впитывает влагу, подвержен циклам «замораживание-размораживание». Проблема 2: Площадки травмоопасны. Причина: Облицовочная плитка с низким коэффициентом трения, классу противоскольжения R11-R13 не соответствует. Для организации дорожек</p>	

используются *незакрепленные* покрытия из ячеистой резины.

Проблема 3: На наружных стенах, примыкающих к площадкам и террасам наблюдается отслоение, разрушение штукатурного и окрасочного слоев, плесень, высолы, отслоение плитки с нижнего фриза.

Причина: Фильтрация воды вверх по пористым наружным стенам.



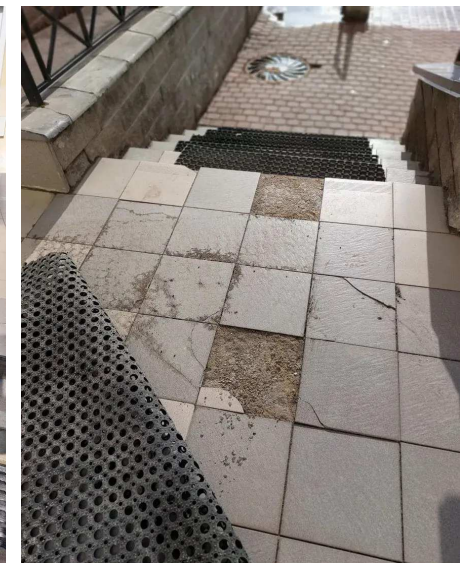
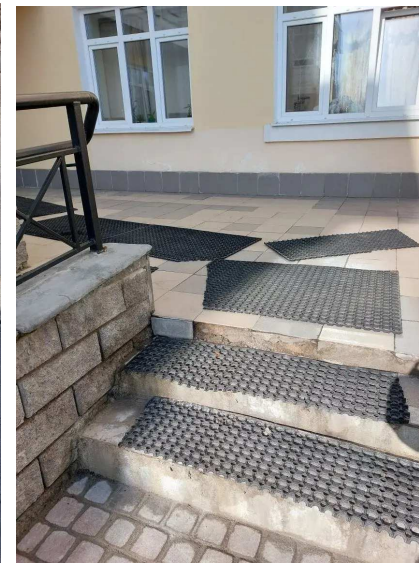
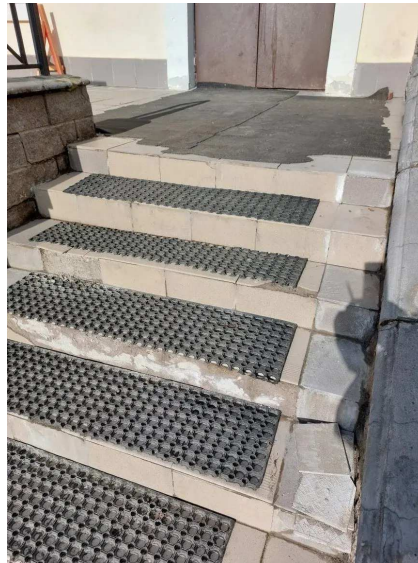
2.3.

Крыльца входов в парадные

Проблема: Наблюдается отслоение, выпадение отдельных плиток или звеньев, наличие провесов, плитка частично разбита

Причина 1: Интенсивное намокание и последующее разрушение из-за циклов «замораживание-размораживание» ступеней крылец.

Причина 2: Нарушение технологии облицовочных работ для наружных элементов, допущены пустоты в кладке.



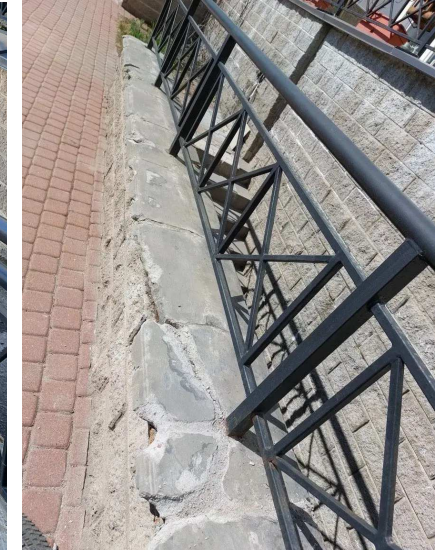
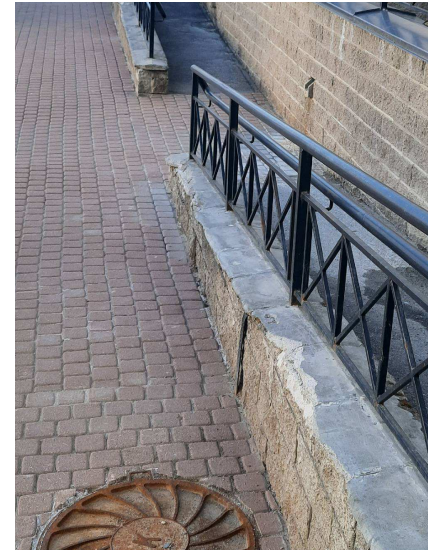
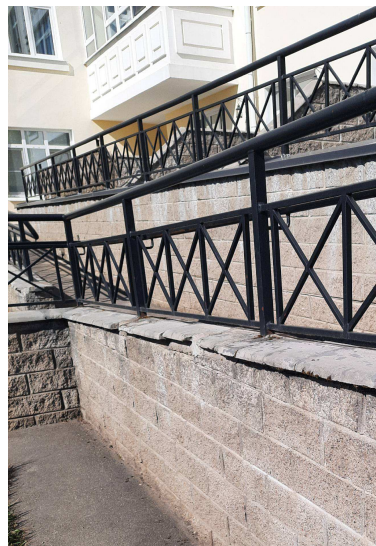
2.4.

Парапеты крылец, пандусов, заглубленных входов

Проблема: Интенсивное намокание. Разрушение окрытия парапетов лестниц и пандусов (парапетных крышек), выполненного двухскатными бетонными плитами

Причина 1: Штыки парапетных плит заполнены не герметиком, а ЦПС, не обеспечивающей гидроизоляцию. Проходы стоек металлического ограждения сквозь бетонные плиты окрытия негерметичны. В результате влага попадает в толщу конструкций сверху со стороны окрытия. Разрушение происходит из-за множественных циклов «намокание-замораживание-оттаивание».

Причина 2: Внешние механические воздействия. Отсутствует защитное металлическое окрытие



2.5.

Выступы на южных торцах фасада

Проблема: Трещины, отслоение краски, частичное разрушение штукатурки, высолы.

Причина: Отсутствие металлического окрытия



2.6.

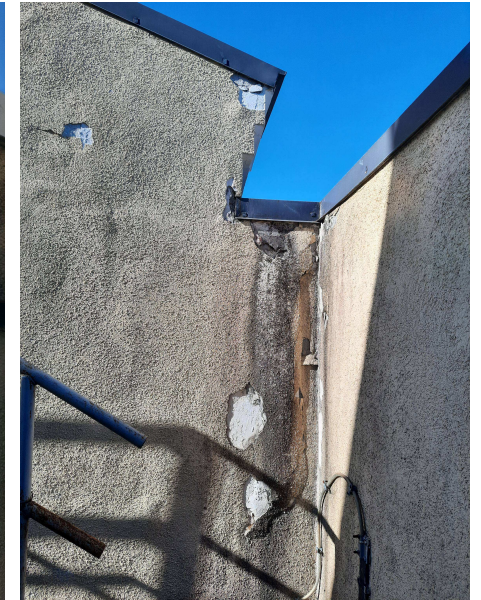
Наружная часть вентканалов (выше кровли)

Проблема: Трещины, отслоение штукатурки.

Причина: Намокание при косых осадках, плохая защита венчающего элемента
Необходима гидрофобизация после ремонта.



2.7. **Декоративные ограждения и парапеты на эксплуатируемой кровле**
Проблема: Трещины, разрушение, отслоение штукатурки в результате интенсивного намокания
Причина: Выносы металлических окрытий за пределы плоскостей парапетов и ограждений не соответствуют требованиям
Необходима гидрофобизация после ремонта



2.8. **Облицовка цоколя.**
Проблема: Разрушение камней облицовки северо-восточный угол фасада
Причина: Воздействие циклов «намокание-замерзание-оттаивание»
Необходимо организовать водосток





2.9. **Балконы и выступы**
Проблема: Разрушение штукатурки плиты балкона северный лицевой фасад, выступа северо-западного угла лицевого фасада
Причина: Воздействие температурно-влажностных и ветровых факторов.
При ремонте следует использовать материалы с повышенной устойчивостью





2.10. **Лицевой фасад**
Проблема: Разрушение окрасочного и штукатурного отделочных слоев на фальш-фронте северного лицевого фасада
Причина: Воздействие температурно-влажностных и ветровых факторов.
Необходима гидрофобизация после ремонта



2.11.	<p>Заглубленные входы в помещение автостоянки Проблема: Дождевая вода не отводится с нижних площадок заглубленных входов; интенсивное намокание строительных конструкций над входами, отслоение штукатурки, плесень, высолы. Причина: Протечки с террас и площадок по пустотелым камням кладки парапетов и стен Необходима гидроизоляция и защита парапетов и стен от интенсивного намокания Дополнительно целесообразно установить защитные козырьки над входами.</p>	
2.12. 2.13.	<p>Урны 5 шт. Требуют зачистки и покраски Радиальный стальной бордюр, защищающий тротуар от бокового разрушения, при входе в автостоянку Коррозия. Тротуар недоступен для колясочников (МГН).</p>	
3. Металлические конструкции		
3.1.	<p>Металлические наружные двери</p> <ul style="list-style-type: none">– Коррозия поверхности металлических дверей и дверных коробок входов в подземную автостоянку; неисправны замки, ручки. Требуется ремонт дверных коробок и полотен.– Нарушен окрасочный слой входной двери пар. 5	

		
3.2.	Доводчики Неисправны 2 шт. для дверей технических помещений	

3.3.	Колесоотбойник На м-м 26 незаконно демонтирован	 A photograph showing a light-colored wall with the number '26' painted on it. Below the number, there is a white radiator. A horizontal pipe runs across the wall above the radiator. On the floor, there is a long, orange-painted metal bar, likely a wheel stopper, which has been removed from its original position.
4. ЛК, межквартирные коридоры, тамбура, внутренние стены, перегородки		
4.1.	<ul style="list-style-type: none">- Поврежден (пробит) короб из гипсокартона под эл.щитом ЛК5 эт.3 в районе кв.7- Пробита стена тамбур, ЛК1 эт.1	 A photograph of a white electrical cabinet mounted on a wall. Below the cabinet, there is a hole in the wall, which is the damage mentioned in the text. The wall has a textured, light-colored finish.

4.2.

Частично отсутствует облицовочная плитка нижнего фриза, местами отбиты, грязные откосы, со следами намоканий, с плесенью. частично нарушены лужги и усенки в тамбурах и на ЛК:

- отслоение краски ЛК4 у кв.67,
- разрушение штукатурки тамбур ЛК1 эт.1,
- откосы вх.двери ЛК3 эт.1,
- откосы тамбур ЛК3 эт.1,
- откосы тамбур ЛК5 эт.1
- входные группы в подземную автостоянку



- 4.3. Трещины на стенах, потолке, поверхности шахт лифтов, поверхностях лестничных маршей:
- ЛК1: выше эт.4 трещина по стене,
 - ЛК1: эт.2,3 трещина по стене,
 - ЛК2: выше эт.4 по стене и потолку;
 - ЛК3 эт.1 трещины по стене шахты лифта,
 - ЛК3 эт.4 трещины по стене шахты лифта
 - ЛК4 выше эт.4 трещины по стене и потолку,
 - ЛК4 между эт.3 и 4 на стене,
 - ЛК5: трещины по стене шахты лифта



5. Кровля, крыша, чердак, верхние плиты балконов		
5.1.	Нарушены сроки обработки негорючими составами (антипирирование) деревянных конструкций (!)	Сертификаты на материалы, использованные при строительстве дома действуют до 2018 года (п.13 ПП 1479) Общая площадь – 5 400,00 м2
5.2.	Плоская кровля над ЛК 4 Проблема: Много мусора, выгорание и разрушение обмазочной гидроизоляции. Возможно: При сильных ливнях засорение воронок внутреннего водостока и, как следствие, попадание воды во внутренний контур здания, намокание стен, потолков и других строительных конструкций ЛК4 Необходима уборка, обработка праймером	
5.3.	Протечка балконов кв.10 и кв.85	По информации ООО «ПолиСтрой». Необходимо дополнительное обследование
6. Технические помещения и выгородки		
6.1.	Все технические помещения автостоянки захламлены, требуется большая уборка	
6.2.	Помещение деж. по автостоянке. Требуется уборка и санитарная обработка. В процессе приемки дома выполнена дезинсекция и дезакаризация в целях борьбы с клопами и гамазовыми клещами.	
6.3.	Помещения ГРЩ и ВРУ автостоянки Находятся в аварийном состоянии (!) 1. Интенсивное увлажнение строительных конструкций (пол, стены, перегородки), частичное разрушение в результате циклов «заморозка – разморозка», отслоение штукатурки, трещины, плесень, высолы. При приемке дома уровень воды в помещениях составлял 7 см, произведена откачка и осушение пола. 2. Вентиляция не обеспечивается. 3. Двери и дверные коробки проржавели, состояние неудовлетворительное.	

4. Не работает аварийное освещение.
Комплекс мероприятий по недопущению распространения воды (влаги) вглубь помещений.
Дополнительно целесообразно установить защитные козырьки над входами в помещения.



6.4. **Помещение водомерного узла и насосной станции.**
Находятся в аварийном состоянии (!)
1. Температурно-влажностный режим не соблюдается. Строительные конструкции переувлажняются, двери проржавели.
2. Отопление не используется.
3. Вентиляция принудительная исправна, но не используется, требуется регламент, чистка, повышение сопротивления изоляции.
4. Канализационный выпуск не герметичен, обильная протечка на оборудование насосной станции **питьевой воды**, коррозия.
5. Расширительный бак насосной станции неисправен.
6. Один из трех насосов повысительной станции SK-712 отключен, причина не установлена.

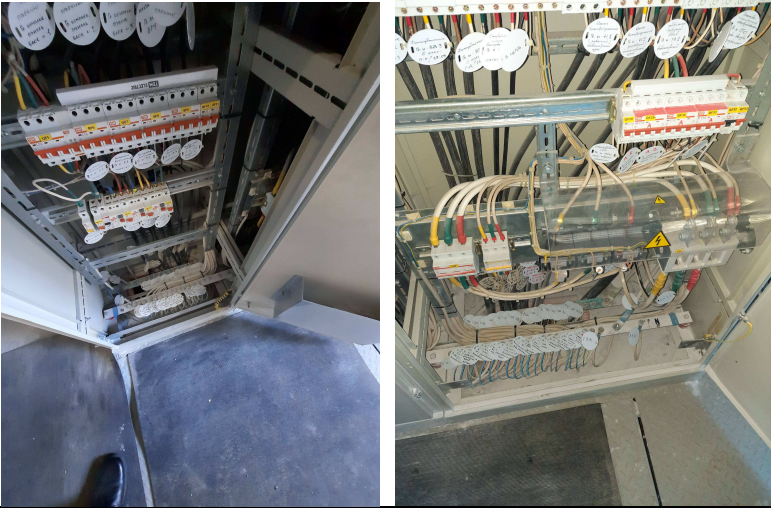

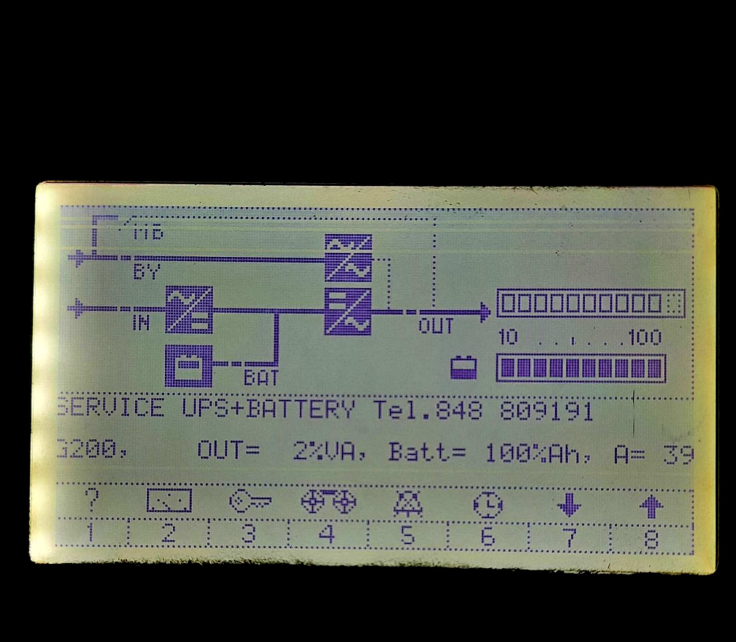


7. Дренажный насос в помещении ВУ
неисправен.
8. Аварийное освещение неисправно.



6.5. Требуется реконструкция водомерного узла

Технические условия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 28.08.2024 № 00752/054-5 на проектирование ВУ в связи с изменением режима подачи (потребления) питьевой воды.

7. Электроустановка		
7.1.	Этажные электрощиты (давно) не обслуживались	Требуется обеспыливание и протяжка контактов
7.2.	ГРЩ и ВРУ автостоянки не обслуживались. 1. Требуется обеспыливание, протяжка контактов, чистка удаление коррозии ГЗШ. 2. Узел учета «Ввод 1» неисправен (замена трансформатора тока ?) 3. Средства изоляции и защиты, предупредительные таблички отсутствуют. 4. Огнетушители ОП-6 непригодны к использованию, просрочены	
7.3.	Источник бесперебойного питания «RIELLO UPS МНТ 160». Проблема 1: В помещении не соблюдается температурно-влажностный режим. Твезд – 27-29°C (допустимо до 25°C). Причина: Неисправность вентиляции, работает только вытяжная, приточная отключена. Требуется: чистка фильтра, замена датчика температуры, проверка работы калорифера. Проблема 2: Превышение допустимого уровня шума на расстоянии 1 м - 76 дБ (допустимо 68 дБ). Причина: Щит управления и щит батарейный требуют обеспыливания. Необходима чистка «шумящих» куллеров. В контроллере имеется неснятая ошибка А-39 (из истории: возникла при сбое питания в ноябре 2025 г.), на работу не влияет	 

8.	Система ХВС
8.1.	<p>Коррозия с частичным разрушением, установлены ремонтные хомуты. Требуется замена участков трубопроводов, фитингов и арматуры.</p> <ul style="list-style-type: none">– Пом.дежурного: язвенная коррозия резьбы сгона стояка (капельная течь).– М/м 10 стояк кв.6: язвенная коррозия резьбы (капельная течь).– М/м 5 стояк кв.5: язвенная коррозия стояка (установлены рем.хомуты, подтёки через перекрытие).– М/м 12-13: язвенная коррозия розлива (установлены рем.хомуты).– М/м 14 стояк кв.4: язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).– М/м 15: язвенная коррозия розлива(установлены рем.хомуты).– М/м 16 стояк кв.18: коррозия резьбы.– М/м 17 стояк кв.19: язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).– М/м 19 на стояке глубокая коррозия резьбы сгона, утечка.– М/м 20 на стояке глубокая коррозия резьбы сгона.– М/м 37 на стояке кв.20 глубокая коррозия резьбы сгона.– М/м 39 на стояке глубокая коррозия резьбы сгона.– М/м 40 стояк кв.36 язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).– М/м 42 глубокая коррозия крана Ду50.– Стояк кв.41 глубокая коррозия резьбы сгона. 

- Стояк кв.38 язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).
- Стояк кв.39 язвенная коррозия резьбы и участка стояка до перекрытия (установлены рем.хомуты) .
- М/м 49 на стояке кв.52 глубокая коррозия резьбы сгона.
- Требуется замена отключающей арматуры розлива Ду50 в районе опуска из котельной.
- М/м 51 стояк кв.57 язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).
- М/м 51 стояк кв.57 язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).
- Стояк кв.54 глубокая коррозия резьбы и участка стояка от розлива до отключающей арматуры.
- М/м 58 стояк кв.71 глубокая коррозия резьбы и участка стояка от розлива до перекрытия.
- М/м 68 стояк кв.73 глубокая коррозия резьбы.









- 8.2. Стальной трубопровод заменен на трубопровод PPR с недопустимыми характеристиками горючести (нарушение п.8.1.2. СП 113.13330.2023)
- М/м 17-20 участок розлива заменён на трубопровод PPR.
 - М/м 39 участок розлива заменён на трубопровод PPR.
 - М/м 56-59 участок розлива заменён на трубопровод PPR.




<p>8.3. Обследование внутреннего состояния трубопроводов ХВС, ГВС путем вырезки участков. Проблема: Коррозия, отложения, зарастание, уменьшение Ду на 40%. . Трубы установленные сроки не выслужили. Причина: Система водоподготовки ГВС не решает проблему по снижению активности Замена стальных труб на трубы PPR FR сертифицированные МЧС</p>	
<p>8.4. Состояние вертикального трубопроводов В1, в ИТП-Котельную для приготовлений ГВС обследовать невозможно без повреждения отделки ЛК4, зашит в коробе.</p>	
<p>9. Система ГВС</p>	
<p>9.1. Коррозия с частичным разрушением, установлены ремонтные хомуты. Требуется замена участков трубопроводов, фитингов и арматуры.</p> <ul style="list-style-type: none">– М/м 11 стояк кв.4 глубокая коррозия резьбы сгона.– М/м 5 стояк Т3 кв.5 глубокая коррозия резьбы сгона и отключающего шар.крана– М/м 12 стояк Т3,Т4 кв.4 глубокая коррозия резьбы сгона и отключающего шар.крана.– М/м 16 стояк Т3,Т4 кв.18 глубокая коррозия резьбы и участка стояка от отключающей арматуры до перекрытия.– М/м 17 стояк Т4 кв.19 глубокая коррозия участка стояка.– М/м 37 на стояке Т4 кв.20 глубокая коррозия резьбы сгона.– М/м 40 стояк Т3 кв.36 язвенная коррозия резьбы (установлены рем.хомуты).– М/м 41 на стояке Т3, Т4 кв.37 глубокая коррозия резьбы сгона и участка стояка Т4.	

	<ul style="list-style-type: none">– М/м 42 розлив Т4 глубокая коррозия крана Ду32.– М/м 43 стояк Т4 кв.36 глубокая коррозия резьбы и участка стояка.– Стояк Т4 кв.41 глубокая коррозия резьбы сгона.– Стояк Т3 кв.38 глубокая коррозия резьбы сгона.– Стояк Т3 кв.39 глубокая коррозия резьбы и участка стояка до перекрытия.– М/м 29-31 требуется замена участка розлива Т3,Т4.– М/м 44-46 требуется замена участка розлива Т4.– М/м 49 стояк Т3, Т4 кв.52 глубокая коррозия резьбы сгона.– М/м 49 требуется замена резьбы розлива Т4.– Требуется замена отключающей арматуры розлива в районе опуска из котельной (В1, Т3, Т4 Ду50 9 шт.).– М/м 51 требуется замена участка розлива Т4.– М/м 55 стояк Т4 кв.63 глубокая коррозия резьбы регулирующего клапана.– Стояк Т3, Т4 кв.71 глубокая коррозия резьбы.– Стояк Т4 кв.72 глубокая коррозия резьбы регулирующего клапана.– Стояк Т4 кв.73 глубокая коррозия резьбы сгона.	
9.2.	Состояние трубопроводов главных стояков ГВС Т3, Т4 из (в) ИТП - Котельной обследовать невозможно без повреждения отделки ЛК4, защит в коробе.	
9.3.	Имеются подтверждения внутреннего разрушения трубопроводов ГВС внутри котельной, выполненных из некачественного PPR: наличие мелких частиц, фрагментов внутреннего слоя из PPR на фильтрах в ИТП- Котельной	

10.	Теплоизоляция трубопроводов	
10.1.	Требуется ремонт и замена теплоизоляции трубопроводов водоснабжения в подвале в объеме 15%	
11.	Системы канализации и внутреннего дренажа	
11.1.	Стояки бытовой канализации Ст. К1 № 4, 7, 10, 14, 29 – течь из раструбов, требуется перечеканка раструбов.	
11.2.	<p>Внутренний дренаж автостоянки Проблема: Интенсивное увлажнение нижней части стен и внутренних перегородок в подземной автостоянке, вода фильтрует вверх по стенам и перегородкам. Причина 1: Намокание слоя теплоизоляции под плавающим бетонным полом. Причина 2: Система внутреннего дренажа частично в неисправном состоянии. Часть розеток непригодна. Требуется замена: обратные клапаны - 3 шт. шаровые краны – 3 шт.</p> <p>Дополнительно необходимо активнее использовать системы отопления и вентиляции автостоянки</p>	

		
12.	Лифты	
12.1.	Освидетельствование производится своевременно	
13.	Системы вентиляции	
13.1.	Сдвоенные установки вытяжной вентиляции В1, В2, В3 длительное время не эксплуатируются	Требуется обеспыливание, комплексное обслуживание, диагностика, наладка, при необходимости ремонт
13.2.	Установка приточной вентиляции П1	Требуется замена фильтра. Промывка калорифера
13.3.	Установки тепловых завес УТ1, УТ2. 1. Коррозия резьбовых соединений ТМО 2. Требуется чистка решеток.	

14. Комплекс систем безопасности	
<p>14.1. Распашные ворота и калитка</p> <ol style="list-style-type: none">1. Повреждена защита кабеля управления левым приводом ворот2. Отсутствует крышка на монтажной коробке управления приводом ворот3. Приводы ворот требуют обслуживания, наблюдается неравномерное раскрытие, паразитные звуки и скрип при движении4. Отсутствует ответная планка электромагнитного замка на калитке	
<p>14.2. Ворота пожарного въезда</p> <ol style="list-style-type: none">1. Отсутствуют фиксаторы створок ворот2. Пожарным въездом пользоваться нельзя – перекрыт ограждением тротуара <p>Целесообразно встроить в одну из створок ворот калитку с СКД</p>	
<p>14.3. Ворота въезда в подземную автостоянку</p> <p>Находятся в неисправном состоянии – лопнули обе торсионные пружины (!)</p>	

15. Аппаратура диспетчеризации инженерных систем		
15.1.	Проверить исправность за исключением сигналов безопасности лифтов и котельной не представляется возможным ввиду непередачи предусмотренного спецификацией пульта управления СДК или компьютера системы «Кристалл» Диспетчеризация лифтов выведена автономно на специализированную организацию	
16. Аппаратура противопожарной защиты		
16.1.	АУПП	<ul style="list-style-type: none">– Отсутствует предусмотренный проектом компьютер АРМ– Необходимо проверить остаточную емкость АКБ в оборудовании, возможна замена.– МПП - необходима проверка всех модулей на момент определения даты изготовления, срок службы составляет 10 лет, 50% требуют замены в 2026 году.
16.2.	Аппаратура в помещениях ГРЩ и ВРУ автостоянки	<ul style="list-style-type: none">– Имеются следы коррозии контактов ввиду повышенной влажности, требуется дополнительная проверка
16.3.	ВПВ и пожарная насосная станция Неисправное состояние (!) 1. Отсутствуют батареи СКАТ. 2. Неисправна задвижка на подаче после насосной станции 3. Неисправен контроллер насосной станции (логическое реле с блоком расширения) 4. Недопустимая коррозия заземляющей шины	

16.4. В пожарных шкафах размещены вместо огнетушителей ОП-6 огнетушители ОУ-5, непригодные к использованию с просроченными сроками заправки (!)



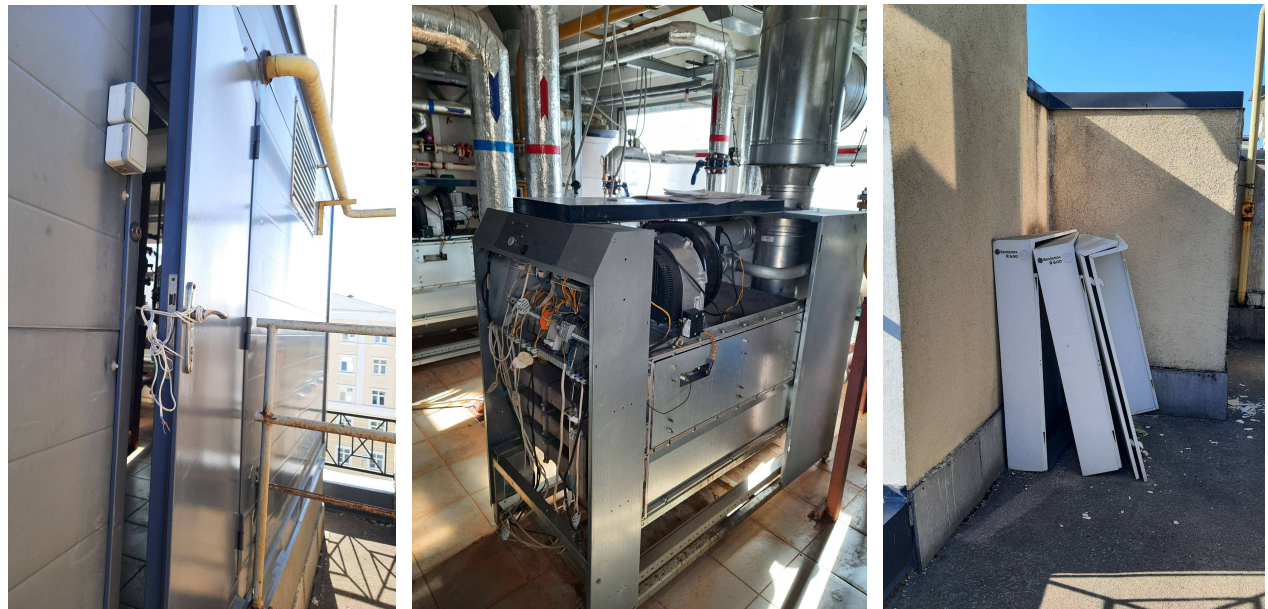
17. Котельная – ИТП


17.1. Помещение котельной.

Проблема: Нарушен температурно-влажностный режим. Дверь в котельную не закрывается для обеспечения вентиляции. Защитные кожуха с котлов демонтированы.

Причины:

1. Привод вентиляционной решетки неисправен.
 2. Накопительный бак ГВС BUDERUS нарушена теплоизоляция (на фото восстановлена в процессе приемки дома).
 3. Отсутствует теплоизоляция теплообменников.
 4. Частично демонтирована теплоизоляция с трубопроводов.
- Дополнительно: аварийное освещение и освещение перед входом не работают



		
17.2.	Газовое оборудование	<ul style="list-style-type: none"> - Негерметичен газовый отсечной клапан - Отсутствует схема и маркировка газопровода - Отсутствует схема и маркировка ТМ - Отсутствуют режимные карты и карты автоматики безопасности - ЛКП газопровода в неудовлетворительном состоянии - Неисправен привод воздушной заслонки - Отсутствует нейтрализатор конденсата котлов - Отсутствует диспетчеризация котельной. - Истек срок поверки: манометров газа, газоанализатора ЭССА; преобразователя давления - Неисправны (неповерялись) счетчики газа перед котлами
17.3.	ТМО, контур ГВС	<ul style="list-style-type: none"> - При замене стального трубопровода Т3 на полипропиленовый не были смонтированы вибровставка и автоматический воздухоотводчик - При замене стального трубопровода Т4 на полипропиленовый не была смонтирована вибровставка.
17.4.	Система ХВП	<ul style="list-style-type: none"> - Требуется диагностика ВХР (водно-химического режима)
17.5.	КИП ТМО	<ul style="list-style-type: none"> - Многократно истекли сроки поверки (калибровки).

III. Выводы:

1. Деформаций, дефектов конструкций и оборудования, которые могут привести к снижению несущей способности, устойчивости или обрушению здания, других отклонений от нормального состояния, представляющих опасность для сохранности здания нет. Износ здания составляет 8,5 - 9,5 % и обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества собственников и пользователей помещений.
2. Обеспечивается нормальное функционирование здания и инженерных систем в течении установленного срока службы с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта нет, за исключением террас, крылец, пандусов и ограждающих парапетов.
3. Имеются неисправности устранение которых требует проведения аварийного, внепланового ремонта – ВПВ и пожарная насосная станция
4. На прилегающей территории обеспечиваются безопасность, соблюдение нормативных требований, комфортное использование в соответствии с планировкой, доступность маломобильных групп населения, за исключением отсутствие съезда колясок с тротуара в районе калитки входа во двор.
5. Соблюдение санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания обеспечивается.
6. Устранение выявленных дефектов предлагается организовать с учетом их приоритетности следующим порядком:
 - по п.17 (особо п.17.2.) замечания необходимо устранить до начала отопительного периода
 - по п. 2.12, 3.3, 4.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.1, 14.1, 16.2 работы выполнить в процессе текущей эксплуатации;
 - по п. 2.5 – 2.9, 2.11, 2.12, 3.2, 3.4, 4.1, 5.3, 7.2, 7.3, 11.1, 12.1, 13.2, 13.3, 14.3 работы выполнить в ходе ТР 2026;
 - по п. 2.2, 2.3, 2.11, 3.1, 4.2, 6.3, 8.1, 8.2, 11.2, 13.1 работы выполнить частично в ходе ТР 2026, завершить в ходе ТР 2027;
 - по п. 2.1, 2.4, 2.10, 4.3 работы выполнить в ходе ТР 2027;
 - по п. 5.1., 6.4, 6.5, 15.1, 16.1, 16.3, 16.4 принять отдельные решения совместно с советом многоквартирного дома.

Председатель комиссии _____

А.Г Аршанинов

Члены комиссии:

_____ О.В. Журкевич

_____ Н.А. Старовойтова

_____ Д.Г. Глазов

_____ В.В. Иванов

_____ Л.В. Жанова

_____ А.У. Холбаев

_____ А.П. Озеров

_____ А.Н. Толстопятенко