

**АНО «Независимый институт жилищно-коммунальных сфер»**

Регистрационный № Ц-14-0032203

25.11.2014 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЖИЛОГО ДОМА**

по адресу: **Чистопрудный б-р** дом № **12** корп. № **4** стр. №

Район / поселение: **Басманный** АО **ЦАО** Назначение: **Жилой дом**  
**Форма** **Государственная, г.**  
**собственности** **Москва**  
**Управляющая** **ООО УК ДОМ-МАСТЕР**  
**организация**

**ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ**

Количество		Строительный объём здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв.м)		
этажей	подъездов			Полезная	В жилых помещениях	В нежилых помещениях
<b>10</b>	<b>8</b>	<b>41198</b>	<b>123</b>	<b>8660</b>	<b>7310</b>	<b>1350</b>
Серия проекта: <b>Индивид.</b>			Год постройки/реконстр.: <b>1936 /</b>			
Физический износ (%) по данным БТИ на <b>01.01.2014</b> г.					<b>63.0</b>	
Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений			<b>0 шт./ 0 шт.</b>			
			ТП - <b>0</b> шт., в т.ч. масляные ТП <b>0</b> шт.			
			Магистрали транзитные:			
Класс энергетической эффективности здания	Е	Фактическое удельное потребление тепловой энергии, <b>Гкал/кв.м</b>		<b>0.17</b>		
		Проектное удельное потребление тепловой энергии, <b>кДж/(кв.м*град.С*сут.)</b>		<b>76.0</b>		
		Величина отклонения (%)		<b>95.96</b>		

**НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА**

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

Выводы по результатам предыдущего обследования			
Дата: <b>09.12.2009</b>	№ Ц- <b>09-124912</b>	Техническое состояние здания в целом	<b>Ч</b>

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

Элементы	Рекомендации по объемам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие	Объем ремонта		
		Требу- емый (%)	Выполненный	
			Год	Факт. %
1	2	3	4	5
Кровля	Кровля:			
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы:			
Водоотвод	ремонт наружного водостока.		2012	100
Герметиз.				
Фасад	Ремонт: ремонт. Оконные заполнения:	40	2012	100
Балконы	Балконы: ремонт.	40	2012	100
	Лоджии:			
	Козырьки:			
	Эркеры:			
	Все элементы: ремонт балконов.	40	2012	100
Стены	Ремонт: Утепление:			
Подвал				
Тех. подполье				
Тех. этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Вестибюли	Вестибюли:			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутриподъездные:			
	Сходы/съезды:			
	Все элементы:			
Лестницы	ремонт.		2011	100

1	2	3	4	5
Перекр.	ремонт дефектных участков.	25		
Система отопления	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> замена сетей.	100		
	<b>Транзит питающий:</b>			
	<b>Чердак:</b>			
	<b>Этажи:</b> замена сетей.	100		
	<b>Вся система:</b> замена системы.	100		
ГВС	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> замена сетей.	100		
	<b>Транзит питающий:</b>			
	<b>Чердак:</b>			
	<b>Этажи:</b> замена сетей.	100		
	<b>Вся система:</b> замена системы.	100		
ХВС	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> замена сетей.	100		
	<b>Транзит питающий:</b>			
	<b>Этажи:</b> замена сетей.	100		
	<b>Внутренний пожарный водопровод:</b>			
	<b>Вся система:</b> замена системы.	100		
Канализ.	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b>			
	<b>Этажи:</b>			
	<b>Вся система:</b>			

1	2	3	4	5
Мусоропр.				
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов				
Вентиляция				
Система кондиционирования воздуха				
Газоходы				
Лифты				
Подъёмное устройство для маломобильной 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)				
<b>Общий вывод</b>	<b>3.Выполнены частично</b>			

## РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОЧНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц. по пред. obsl.	% деф. части	Оце-нка
1	2	3	4	5
<b>Крыша</b> <i>Холодн. чердак</i> <b>Кровля:</b> <i>Рулонная</i> <i>1789 кв.м</i>	<b>Кровля:</b> Большая часть кровли - односкатная рулонная. В зоне под. 4 кровля - из оцинкованной стали. Вздутия рулонного ковра. Расхождение фальцев в отдельных местах; негерметичность в примыканиях к надкрышным конструкциям. Протечек нет.	У	20	У
	<b>Свесы:</b> деформация, повреждение свесов.	У	20	У
	<b>Стропильная система:</b> сухие следы протечек на обрешетке (в под.4).	У	15	Р
	<b>Чердак:</b> дефекты ходового настила.	У	15	У
	<b>Покрытие ж/б:</b> волосные трещины.		10	Р
	<b>Все элементы:</b> состояние работоспособное. Дефекты, устранимые текущим ремонтом.	У	20	Р
<b>Водоотвод</b> <i>Наружный</i> <b>Материал:</b> <i>Оцинк. сталь</i>	трещины, краевые сколы асфальтового покрытия отмостки, негерметичность в примыкании к цоколю.	У	25	У
<b>Межпанельные стыки</b> <i>Отсутствуют</i>				
<b>Фасад</b> <i>8074 кв.м</i> <b>Отделка стен:</b> <i>окраска по штукатурке (в т.ч. панели, блоки)</i> <b>Отделка цоколя:</b> <i>Облицовка</i> <b>Оконные заполнения:</b> <i>деревянные и пластиковые</i>	шелушение, загрязнение окраски, особенно по главному фасаду. Ветхое состояние заполнений оконного ленточного остекления лестничных клеток. Гниль, непритворы, угроза обрушения на пешеходную зону.	Н	25	У
<b>Балконы</b> <i>64 шт.</i> <b>Лоджии:</b> <i>8 шт.</i> <b>Козырьки:</b> <i>- над входами:</i> <i>9 шт.</i> <i>- над лоджиями / балконами верхних этажей:</i> <i>0 шт.</i> <i>- непроектные:</i> <i>0 шт.</i> <b>Эркеры:</b> <i>0 шт.</i>	<b>Балконы:</b> отслоение окраски нижней плоскости балконных плит, консольных балок, балясин, нарушение гидроизоляции. Высолы от протечек.	Н	25	Р
	<b>Лоджии:</b> отслоение окраски нижней плоскости плит лоджий.	У	20	Р
	<b>Козырьки:</b> незначительная деформация свесов козырьков.	У	15	Р
	<b>Эркеры:</b>			
	<b>Все элементы:</b> состояние работоспособное. Дефекты, устранимые текущим ремонтом.	Н	20	Р

1	2	3	4	5
<b>Стены</b> <b>Материал:</b> <i>Красн. кирпич</i> <b>Теплофизические свойства:</b> <i>Не определялись</i>	растрескивание, разрушение штукатурного слоя оголовков надкрышных конструкций; трещины в подоконных зонах раскрытием 2 мм.	<b>У</b>	<b>20</b>	<b>Р</b>
<b>Подвал</b> <i>Отсутствует</i> <i>0 кв.м</i>				
<b>Тех. подполье</b> <i>Под частью здания</i>	подпольные каналы. Сырость стен		<b>20</b>	<b>У</b>
<b>Тех. этаж</b> <i>Отсутствует</i> <b>Местонахождение:</b> <i>0</i>				
<b>Гараж-стоянка (подземный)</b> <i>отсутствует</i> <b>Площадь:</b> <i>0 кв.м</i> <b>Этажность:</b> <i>0 эт</i> <b>Количество маш.мест:</b> <i>0 шт.</i>				
<b>Вестибюли, крыльца</b> <b>Пандусы наружные:</b> <i>0 шт</i> <b>Пандусы внутренние:</b> <i>0 шт</i> <b>Сходы-съезды:</b> <i>0 шт</i> <b>Помещение для консьержей:</b> <i>Отсутствуют</i>	<b>Вестибюли:</b> шелушение окраски стен.	<b>У</b>	<b>15</b>	<b>У</b>
	<b>Крыльца:</b> просадка, выбоины асфальтового покрытия входных площадок.	<b>У</b>	<b>20</b>	<b>У</b>
	<b>Пандусы наружные:</b>			
	<b>Пандусы внутри-подъездные:</b>			
	<b>Сходы/съезды:</b>			
	<b>Все элементы:</b> состояние удовлетворительное. Дефекты, устранимые текущим ремонтом.	<b>У</b>	<b>20</b>	<b>У</b>
<b>Лестницы</b> <i>По косягам</i>	краевые разрушения, значительная истертость ступеней; дефекты напольной плитки лестничных площадок.	<b>У</b>	<b>15</b>	<b>Р</b>
<b>Перекрытия</b> <i>Смешанные</i>	чердачное, частично межэтажные, в сан.узлах, кухнях - железобетонные. В квартирах разнонаправленные трещины в штукатурке потолков. За период эксплуатации отмечались обрушения. В местах прорывов инженерных коммуникаций гниль наката. Зыбкость полов.	<b>Н</b>	<b>30</b>	<b>ОГР</b>

1	2	3	4	5
<b>Система отопления</b> <i>Централизованное</i> <b>Приборы:</b> <i>чугунные радиаторы</i> <b>Терморегуляторы</b> <b>квартирные:</b> <i>Отсутствует</i> <b>АУУ (автоматизированный узел управления):</b> <i>0 шт.</i> <b>ОДУУ (общедомовой узел учёта):</b> <i>Имеется</i> <b>Элеваторный узел:</b> <i>1 шт.</i> <b>Тепловой узел:</b> <i>0 шт.</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> обширная коррозия сварных и резьбовых соединений; ежегодные аварии по 3 случая. Прокладка сетей в подпольных каналах. Вставки; старение теплоизоляции.	Н	40	Н
	<b>Транзит питающий:</b> Отсутствует.			
	<b>Чердак:</b> Отсутствует.			
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Значительная коррозия подвенок; ежегодные прорывы по 4 места. Вставки.	Н	40	Н
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние.	Н	40	Н
<b>Система ГВС</b> <i>Централизованное</i> <b>Трубопроводы:</b> <i>Черн. сталь</i> <b>ОДУУ (общедомовой узел учёта):</b> <i>Имеется</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> обширная коррозия сварных и резьбовых соединений; ежегодные аварии по 4 места; замена участков. Прокладка сетей в подпольных каналах.	Н	40	Н
	<b>Транзит питающий:</b> Отсутствует.			
	<b>Чердак:</b> Отсутствует.			
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Обширная коррозия стенов; ежегодные аварии по 3 места; вставки; заваренные свищи.	Н	40	Н
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние.	Н	40	Н
<b>Система ХВС</b> <b>Трубопроводы:</b> <i>Черн. сталь</i> <b>ОДУУ (общедомовой узел учёта):</b> <i>Имеется</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> глубокая коррозия резьбовых соединений; ежегодные аварии по 4 случая; замена участков; заваренные свищи. Прокладка сетей в подпольных каналах.	Н	40	Н
	<b>Транзит питающий:</b> Отсутствует.			
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Обширная глубокая коррозия подвенок; ежегодные аварии по 4 места; вставки; заваренные свищи.	Н	40	Н
	<b>Внутренний пожарный водопровод:</b> Отсутствует.			
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние.	Н	40	Н

1	2	3	4	5
Канализация Материал: Чугун	Тех.подполье/тех.этаж: коррозия труб; повреждение раструбных соединений; негерметичность стыков.	У	30	Н
	Этажи: стояки скрытые. Нарушение герметичности стыков, выпусков. Протечки в толщине перекрытий.	У	30	Н
	Вся система: неудовлетворительное состояние.	У	30	Н
Мусоропроводы В квартирах Мусорокамеры: На 1 этаже	глубокая коррозия мусороприемного оборудования; повреждение мусоростволов.	У	30	Н

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 Лифтовая	В работоспособном состоянии	Н/п		Н/о
Вентиляция	В работоспособном состоянии	Н/п		Н/о
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов Отсутствует				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система) Наличие: Отсутствует				
Система кондиционирования воздуха отсутствует				
Газоходы Отсутствуют				

1	2	3	4	5
<b>Лифты</b> <b>пасс.:</b> <i>8 шт.</i> <b>гр.пасс:</b> <i>0 шт.</i> <b>в т.ч. навесные:</b> <i>0 шт.</i>	В работоспособном состоянии	Н/п		Н/о
<b>Подъёмное устройство для маломобильной группы населения</b> <i>0 шт.</i>				
<b>Устройство для автоматического опускания лифта</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система ЭС (ВРУ - вводно-распределительное устройство)</b> <b>Размещение ВРУ:</b> <i>На 1 этаже</i> <b>Кол-во ВРУ:</b> <i>3 шт.</i>	В работоспособном состоянии	Н/п		Н/о
<b>ВКВ (второй кабельный ввод)</b> <i>Имеется</i>	В работоспособном состоянии	Н/п		Н/о
<b>АВР (автоматическое включение резервного питания)</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система ШПАНДУ</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система оповещения о пожаре</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система ГС Вводы:</b> <i>Цокольные</i> <b>Разводка:</b> <i>Квартиры</i>	В работоспособном состоянии Шелушение окраски труб.	Н/п		Н/о
<b>Система видеонаблюдения</b> <i>Отсутствует</i>				

**Дополнительные данные:**

1. Дефекты элементов здания, отраженные в настоящем заключении, определены при визуальном обследовании с выборочным осмотром квартир, лестничных клеток, тех.подполья, чердачного помещения с использованием данных ОДС.
2. Паспортные данные - из базы БТИ. Уточнен тип перекрытий.
3. Данные о наличии и состоянии систем инженерного обеспечения, эксплуатируемых специализированными организациями, данные о выполненных работах капитального характера представлены заказчиком и по информации управляющей компании на день обследования.
4. Необходимо обеспечить регулярное обследование специализированными организациями систем связи с ОДС, вентиляции, лифтов, ЭС, ВКВ, ГС с устранением выявленных дефектов.
5. 1-й этаж занимают собственники торговых помещений.
6. Здание разноэтажное: 9-10 этажей.
7. В части чердака расположены художественные мастерские.

**Рабочая информация:**

Перекрытия: Смешанные

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. Здание требует капитального ремонта в объеме специально разработанного проекта.
2. До начала ремонтных работ необходимо выполнение охранно-поддерживающих мероприятий.

**И.О. Директор АНО «Независимый  
институт жилищно-коммунальных сфер»  
Руководитель работ  
Исполнитель работ  
Управляющая организация ООО УК ДОМ-  
МАСТЕР**

\_\_\_\_\_ С.И. Басалай  
\_\_\_\_\_ Р.В. Строшкова  
\_\_\_\_\_ Л.Г. Семикова  
\_\_\_\_\_ Н.В. Исаева

оп: sf\_11