

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЖИЛОГО ДОМА**

по адресу: **Чистопрудный б-р** дом № **12** корп. № **2** стр. №  
 Район / поселение: **Басманный** АО ЦАО Назначение: **Жилой дом**  
 Форма собственности: **Государственная, г. Москва**  
 Управляющая организация: **ООО УК ДОМ-МАСТЕР**

**ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ**

Количество		Строительный объём здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв.м)		
этажей	подъездов			Полезная	В жилых помещениях	В нежилых помещениях
<b>8</b>	<b>11</b>	<b>47717</b>	<b>125</b>	<b>10503</b>	<b>8429</b>	<b>2074</b>
Серия проекта: <b>Индивид.</b>			Год постройки/реконстр.: <b>1931 /</b>			
Физический износ (%) по данным БТИ на <b>01.01.2014</b> г.					<b>68.4</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.			
Класс энергетической эффективности здания			Магистрали транзитные:			
			Фактическое удельное потребление тепловой энергии, <b>Гкал/кв.м</b>			<b>0.15</b>
			Проектное удельное потребление тепловой энергии, <b>кДж/(кв.м*град.С*сут.)</b>			<b>76.0</b>
			Величина отклонения (%)			<b>81.9</b>

**НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА**

Организация	Дата, №	Наименование, содержание

Выводы по результатам предыдущего обследования			
Дата: <b>09.12.2009</b>	№ <b>Ц-09-124077</b>	Техническое состояние здания в целом	<b>Н</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. %
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Кровля	<b>Кровля:</b>			
	<b>Свесы:</b>			
	<b>Стропильная система:</b>			
	<b>Чердак:</b>			
	<b>Покрытие ж/б:</b>			
	<b>Все элементы:</b>			
Водоотвод				
Герметиз.				
Фасад	<b>Ремонт:</b> Оконные заполнения:			
Балконы	<b>Балконы:</b>			
	<b>Лоджии:</b>			
	<b>Козырьки:</b>			
	<b>Эркеры:</b>			
	<b>Все элементы:</b>			
Стены	<b>Ремонт:</b> Утепление:			
Подвал				
Тех. подполье				
Тех. этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Вестибюли	<b>Вестибюли:</b>			
	<b>Крыльца:</b>			
	<b>Пандусы наружные:</b>			
	<b>Пандусы внутриподъездные:</b>			
	<b>Сходы/съезды:</b>			
	<b>Все элементы:</b>			
Лестницы	ремонт под.1 - в 2011г.; под.7,10 - 2013г.		2013	35

1	2	3	4	5
Перекрыт.	Ремонт дефектных участков перекрытий	30		
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> ремонт сетей	30		
	<b>Этажи:</b> ремонт сетей	30		
	<b>Вся система:</b> ремонт системы	30		

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>1. Не выполнены</b>			

## РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОЧНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц. по пред. обл.	% деф. части	Оценка	
1	2	3	4	5	
<b>Крыша</b> <i>Холодн. чердак</i> <b>Кровля:</b> <i>Оцинк. сталь</i> <i>2995 кв.м</i>	<b>Кровля:</b> повреждения, расхождение фальцев в отдельных местах, просветы. Протечки в кв. 79, 118.	У	25	У	
	<b>Свесы:</b> деформация, повреждение, пробой свесов.	У	25	У	
	<b>Стропильная система:</b> сухие следы протечек на обрешетке.	У	15	Р	
	<b>Чердак:</b> повреждения ходового настила.	У	15	У	
	<b>Покрытие ж/б:</b> Отсутствует.				
	<b>Все элементы:</b> состояние работоспособное. Дефекты устранимы текущим ремонтом.	У	25	Р	
<b>Водоотвод</b> <i>Наружный</i> <b>Материал:</b> <i>Оцинк. сталь</i>	Просадка, сколы асфальтового покрытия отмостки, негерметичность в примыкании к цоколю.	У	25	У	
<b>Межпанельные стыки</b> <i>Отсутствуют</i>					
<b>Фасад</b> <i>8825 кв.м</i> <b>Отделка стен:</b> <i>окраска по штукатурке (в т.ч. панели, блоки)</i> <b>Отделка цоколя:</b> <i>Окраска по штукатурке</i> <b>Оконные заполнения:</b> <i>деревянные и пластиковые</i>	Шелушение, загрязнение окраски. Ветхое состояние заполнения оконных проемов л/клеток, гниль, непритворы. Деформация сливов.	У	25	У	
<b>Балконы</b> <i>72 шт.</i> <b>Лоджии:</b> <i>0 шт.</i> <b>Козырьки:</b> - над входами: <i>11 шт.</i> - над лоджиями / балконами верхних этажей: <i>0 шт.</i> - непроектные: <i>9 шт.</i> <b>Эркеры:</b> <i>0 шт.</i>	<b>Балконы:</b> краевые сколы угловых балконных плит, отслоение окраски нижней плоскости балконных плит, консольных балок. Местами нарушение гидроизоляции. Высолы от протечек.	У	25	Р	
	<b>Лоджии:</b>				
	<b>Козырьки:</b> отдельные козырьки усилены металлическими стойками. Нарушение гидроизоляции, деформация свесов козырьков.	У	25	ОГР	
	<b>Эркеры:</b>				
	<b>Все элементы:</b> ограниченно работоспособное состояние козырьков.	У	25	ОГР	

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. Доступ в квартиры не обеспечен.	<b>У</b>	<b>10</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> Отсутствует.			
	<b>Крыльца:</b> трещины, 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>Лестницы</b> <i>По косярам</i>	Краевые разрушения, значительная истертость ступеней, дефекты напольной плитки л/площадок.	<b>У</b>	<b>15</b>	<b>Р</b>
<b>Перекрытия</b> <i>Деревянные</i>	В санузлах, кухнях - ж/бетонные. В квартирах протяженные трещины в штукатурке потолков. За период эксплуатации отмечались обрушения. В местах прорывов инженерных коммуникаций загнивание деревянных элементов перекрытия, грибок. 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>Отсутствует</i> <b>Элеваторный узел:</b> <i>0 шт.</i> <b>Тепловой узел:</b> <i>0 шт.</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> обширная коррозия сварных и резьбовых мест. Ежегодные аварии по 3 случая. Прокладка сетей в подпольных каналах. Вставки.		50	Н
	<b>Транзит питающий:</b> Отсутствует.			
	<b>Чердак:</b> коррозия, местами значительная резьбовых мест, сварных соединений. Отмечались прорывы. Замена сгонов.	Н	35	Н
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Значительная коррозия подвоек. Ежегодные прорывы по 6 мест. Замена участков.	Н	50	Н
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние системы	Н	50	Н
<b>Система ГВС</b> <i>Централизованное</i> <b>Трубопроводы:</b> <i>Оцинк.сталь</i> <b>ОДУУ (общедомовой узел учёта):</b> <i>Отсутствует</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> обширная коррозия сварных и резьбовых соединений. Ежегодные аварии по 6 случаев. Прокладка сетей в подпольных каналах. Замена участков.		60	Н
	<b>Транзит питающий:</b> Отсутствует.			
	<b>Чердак:</b> Отсутствует.			
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Обширная коррозия сгонов. Отмечаются ежегодные аварии по 7 случаев. Вставки. Заваренные свищи.	Н	50	Н
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние системы	Н	50	Н
<b>Система ХВС</b> <b>Трубопроводы:</b> <i>Оцинк.сталь</i> <b>ОДУУ (общедомовой узел учёта):</b> <i>Отсутствует</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> глубокая коррозия резьбовых соединений. Ежегодные прорывы по 4 случая. Прокладка сетей в подпольных каналах. Замена участков. Заваренные свищи.		60	Н
	<b>Транзит питающий:</b> Отсутствует.			
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Глубокая, обширная коррозия подвоек. Отмечены частые аварии, в год по 6 случаев. Вставки. Заваренные свищи.	Н	50	Н
	<b>Внутренний пожарный водопровод:</b> Отсутствует.			
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние системы	Н	50	Н

1	2	3	4	5
<b>Канализация</b> <b>Материал:</b> <i>Чугун</i>	<b>Тех.подполье/тех.этаж:</b> коррозия труб, повреждения, сколы раструбных соединений. Негерметичность стыков.		40	Н
	<b>Этажи:</b> стояки открытые. Нарушение герметичности стыков, выпусков. Протечки в толщине перекрытий.	Н	30	Н
	<b>Вся система:</b> неудовлетворительное состояние системы	Н	30	Н
<b>Мусоропроводы</b> <i>На л/клетках</i> <b>Мусорокамеры:</b> <i>На 1 этаже</i>	Глубокая коррозия мусороприемного оборудования. Прокладка стволов в стенах, повреждения 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
<b>Связь с ОДС</b> <i>Лифтовая</i>	В работоспособном состоянии	н/п		У
<b>Вентиляция</b>	В работоспособном состоянии	н/п		Н/о
<b>Система промывки и прочистки ствол мусоропроводов</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)</b> <b>Наличие:</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система кондиционирования воздуха</b> <i>отсутствует</i>				
<b>Газоходы</b> <i>Отсутствуют</i>				



1	2	3	4	5
<b>Лифты</b> <b>пасс.:</b> <i>11 шт.</i> <b>гр.пасс:</b> <i>0 шт.</i> <b>в т.ч. навесные:</b> <i>5 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	В капитальном	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 ППАиДУ</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система оповещения о пожаре</b> <i>Отсутствует</i>				
<b>Система ГС Воды:</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 лестничных клеток, чердачного помещения с использованием данных ОДС.
2. Паспортные данные – из базы БТИ.
3. Данные о наличии и состоянии инженерных систем, эксплуатируемых специализированными организациями, данные о выполненных ремонтах капитального характера представлены заказчиком и по информации УК на день обследования.
4. Цокольный этаж занимают арендаторы.
5. Здание разноэтажное: 6-8 этажей.
6. Необходимо регулярное обследование специализированными организациями систем ЭС, ВКВ, ГС, вентиляции, лифтов с устранением выявленных дефектов.

**Рабочая информация:****Перекрытия: Деревянные****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 охранных и поддерживающих мероприятий.

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

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

оп: sf\_1111