

АКТ

технического осмотра строительных конструкций и инженерных систем жилого дома, находящегося в управление Товарищества собственников жилья «Седьмое небо» по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 10, по состоянию на 01.02.2019г.

Комиссия в следующем составе: представители
от Товарищества собственников недвижимости «Седьмое небо» - Председатель ТСН Иванчикова И.А.,
член ТСН (кв.№146) – Алиев Э.Ш., член правления ТСН Бойко А.А., член ТСН (кв.№152) Фуки Е.А.,
от ООО «Чистый двор +» генеральный директор Сосин А.В., главный инженер Порватов В.Н.
от ООО ЧОП «Орбита-Космос» генеральный директор – Бань К.К.
произвела осмотр объектов общего имущества в составе многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 10,
В ходе осмотра инженерных систем и строительных конструкций жилого дома представителями выявлены следующие недостатки и замечания.

1. Результат осмотра частей здания и конструкций.

№ п/п	Части зданий	Техническое состояние Виды работ	Примечание
1.	Фундамент: железобетонный на сваях - приямки - отмостки	<p>В паркинге П1 следы протечек по деформационным швам - 350пм. В паркинге П2 следы протечек через наружные стены – 220кв.м. В паркинге П3 следы протечек по наружным стенам и примыканию к полу - 150кв.м. Отмостка брусчатая требует замены -200кв.м Отмостка по периметру требует герметизации швов – 600пм Требуется очистка приямков от грязи – 300пм. Требуется ремонт напольного покрытия – 800кв.м В венткамере П1П7, П3П7 приточная вентиляция разморожена и требует замены насосы Grunfos UPE80-120-2шт., фильтра Ду80- 3шт., ремонта калорифера Wolf KC-200 7,5квт- 2шт., следы протечки на внутренней стены – 6кв.м. В паркингах П1, П2, П3 требуется восстановить противопожарную изоляцию приточных воздуховодом – 400кв.м. Паркинг П3 (собственность г. Москвы) Въездные ворота неисправны, разукомплектованы. Территория захламлена и много мусора. Дренажная система неисправна (отсутствует насос и арматура). В паркинге П3 следы протечек по наружным стенам и примыканию к полу - 350кв.м. Разукомплектована система отопления и тепловая завеса на въезде.</p>	
2.	Цоколь: - приямки - стены - лестницы - входные двери -автоматические секционные ворота в	<p>Требуется укрепить низ наружных стен проезда над мойкой – 20пм. Уложить мраморную плитку на входе в ресторан. Заменить поврежденный парапет наружной стены паркинга П2 – 3пм. Заменить Входные двери в офис – 2шт. Отремонтировать (заменить) входные двери в паркинг – 5шт. Установить на двери замки – 5шт. и доводчики - 10шт. Отсутствуют дренажные насосы в приямках – 3 шт. Отсутствуют пружины для секционных ворот Normann-2шт. Отсутствует блок управления секционными воротами Normann (A445). Отсутствует привод секционных ворот WA S4. Отсутствует кулачковая</p>	

	паркинге, шлагбаумы	муфта WA-2 шт. Отсутствуют оптические датчики для секционных ворот- 2шт. Ремонт секционных ворот (замена торсионных пружин – 2шт, датчиков дистанционного управления - 2шт. на воротах №1, замена соединительной муфты ворота №3-1шт.), необходимо установить дополнительные датчики – 10шт. для безопасного проезда машин в паркинг. Требуется герметизация стенобатных наружных стен и перекрытий над нежилыми помещениями и паркинга П1 -600м2. Не работают приводы шлагбаумов, отсутствуют фотоэлементы, отсутствуют коммутаторы.	
№ п/п	Части зданий	Техническое состояние Виды работ	Примечание
3.	Фасад: - стены - эркер - лоджия - карниз - стыки (швы) - входные двери - козырьки	Состояние удовлетворительное. Заменить замки и доводчики на входных дверях -14 шт. Требуется ремонт дверей и замена стеклопакетов – 5шт.	
4.	Секция:№1 (стены, пол, двери, потолок,освещение,отопление) - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии - лифтовой холл - квартирный холл (эл.щит) - приборы отопления, трубы - светильники, выключатели - предмашинное помещение	Требуется замена лампочек – 60шт. Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -10шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -10шт. и регуляторов давления РД32 - 10шт. по стоякам и квартирам Ду20 - 20шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 12эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 12-13эт. -18кв.м. На верхнем техэтаже установлена дополнительная вентустановка на кв.37. На верхнем техэтаже мусор, стройматериалы, стеклопакеты-3шт. вентиляционные короба - 4шт., Деревянные балясины-2шт. и двери-2шт. Следы протечек на стенах 10кв.м. Требуется убрать снег с лоджии 13эт. Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока -5шт.	
5.	Секция:№2 (стены, пол, двери, потолок, освещение, отопление) - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии	Требуется замена лампочек – 50шт. Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -10шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -10шт. и регуляторов давления РД32 - 10шт. по стоякам и квартирам Ду20 - 20шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 12эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 12-13эт. -18кв.м.	

	<ul style="list-style-type: none"> - лифтовой холл - квартирный холл(эл.щит) - приборы отопления, - - светильники, выключатели - предмашинное помещение 	<p>Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Окрасить вентустановку на крыше.</p> <p>Установить козырек -1шт. над фановой канализационной трубой у стены на крыше.</p> <p>Ремонт стены от протечки в машинном помещении – 0,5кв.м. Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока -5шт.</p>	
№ п/п	Части зданий	Техническое состояние Виды работ	Примечание
6.	<p>Секция: №3 (стены, пол, двери, потолок, освещение, отопление)</p> <ul style="list-style-type: none"> - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии - тамбур мусоропровода - лифтовой холл - квартирный холл (эл.щит) - приборы отопления, трубы - светильники, выключатели - устройство промывки мусоропровода - предмашинное помещение 	<p>Требуется замена лампочек – 64шт.</p> <p>Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -11шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -10шт. и регуляторов давления РД32 - 10шт. по стоякам и квартирам Ду20 - 20шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 12эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Ремонт стен вокруг дверей 4кв.м. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 12-13эт. - 18кв.м. Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Отремонтировать частично разрушившийся фундамент - 16 кв.м под вентиляционной установкой на крыше.</p> <p>Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока - 5шт. Загерметизировать приемную воронку внутреннего водостока -1шт.</p> <p>Отремонтировать следы протечки в коридоре у мусоропровода -18кв.м</p> <p>Ремонт стены от протечки в машинном помещении – 2кв.м. Восстановить облупившиеся стены в машинном помещении по периметру- 40кв.м</p>	
7.	<p>Секция: №4 (стены, пол, двери, потолок, освещение, отопление)</p> <ul style="list-style-type: none"> - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии - тамбур мусоропровода - лифтовой холл - квартирный холл(эл.щит) - приборы отопления, трубы - светильники, выключатели - устройство промывки мусоропровода 	<p>Требуется замена лампочек – 72шт.</p> <p>Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -14шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -10шт. и регуляторов давления РД32 - 10шт. по стоякам и квартирам Ду20- 20шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 14эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Ремонт стен вокруг дверей 4кв.м. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 14-15эт. - 18кв.м. Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока -5шт. Отремонтировать часть треснувшей стены под сливным желобом площадью – 10 м2.</p>	

№ п/п	Части зданий	Техническое состояние Виды работ	Примечание
8.	<p>Секция: №5 (стены, пол, двери, потолок, освещение, отопление)</p> <ul style="list-style-type: none"> - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии - тамбур мусоропровода - лифтовой холл - квартирный холл (эл. щит) - приборы отопления, трубы - светильники, выключатели - устройство промывки мусоропровода - предмашинное помещение 	<p>Требуется замена лампочек – 50шт.</p> <p>Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -11шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -10шт. и регуляторов давления РД32 - 10шт. по стоякам и квартирам Ду20 - 20шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 14эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Ремонт стен вокруг дверей 4кв.м. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 13-14эт. - 18кв.м. Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока -5шт.</p> <p>Убрать радиатор отопления из машинного помещения на верхнем техническом этаже.</p>	
9.	<p>Секция: №6 (стены, пол, двери, потолок, освещение, отопление)</p> <ul style="list-style-type: none"> - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии - тамбур мусоропровода - лифтовой холл - квартирный холл(эл. щит) - приборы отопления, трубы - светильники, выключатели - устройство промывки мусоропровода - предмашинное помещение 	<p>Требуется замена лампочек – 40шт.</p> <p>Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -9шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -8шт. и регуляторов давления РД32 - 8шт. по стоякам и квартирам Ду20 - 14шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 18эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Ремонт стен вокруг дверей 4кв.м. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 17-18эт. -18кв.м. Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока -5шт. Уборка снега на переходной лоджии 18эт. Ремонт стены от протечки в машинном помещении – 14кв.м</p>	

№ п/п	Части зданий	Техническое состояние Виды работ	Примечание
10	Секция: №7 (стены, пол, двери, потолок, освещение, отопление) - тамбур - холл - запасной вход - лестница - переходные лоджии - тамбур мусоропровода - лифтовой холл - квартирный холл (эл. щит) - приборы отопления, трубы - светильники, выключатели - устройство промывки мусоропровода - предмашинное помещение	Требуется замена лампочек – 60шт. Требуется установить защитные экраны в квартирных электрощитах -14шт. Провести ревизию в сантехнических шкафах с заменой запорной арматуры Ду32 -12шт. и регуляторов давления РД32 - 12шт. по стоякам и квартирам Ду20 - 28шт. Замена двери выхода на переходную лоджию 22эт.-1шт. и входной двери на верхний технический этаж -1шт. Ремонт стен вокруг дверей 4кв.м. Заменить напольную плитку на переходной лоджии 21-22эт. - 18кв.м. Отсутствуют на техэтажах переходные траповые лестницы. Окрасить металлические элементы ограждений на крыше. Установить на крыше защитные кожуха над приемными воронками внутреннего водостока -5шт. Уборка снега на переходной лоджии 22эт.	
11	Нижний технический этаж: - двери - окна - трубопроводы	Отремонтировать трубу Ду40 секц. №4 (установлен хомут) Провести ревизию на системе отопления запорной арматуры – 20шт., балансировочных клапанов -40шт. Провести ревизию канализационных лежаков во всех секциях №1-7	
12.	Верхний технический этаж: - двери - окна - трубопроводы - вентиляционные камеры	Замена дверей выходов на крышу секц. №1-1шт., секц. №2-1шт., секц. №3-1шт., секц. №4-2шт. секц. №6-2шт. Укомплектовать вентиляционные установки клиновыми ремнями – 14шт.	
13.	Благоустройство: - тротуары - дороги - водоотводящие желоба - газоны, насаждения	Окраска малых форм на детской площадке. Восстановление решеток на водоотводящих желобах - 300пм. Ремонт ограждения на спуске в паркинг – 20пм.	

2. Результаты осмотра инженерного оборудования.

№ п/п	Части зданий	Техническое состояние Виды работ	Примечание
1.	Система ХВС ВНС, - трубопроводы - запорная арматура - приборы учета	ВНС. Отсутствует частотный преобразователь Hidrovar SCH 60/65 на 1 из 3-х насосов. Отсутствуют реле регуляторы XPL 5238. Отсутствуют циркуляционные насосы Grundfos. Отсутствуют фильтры ДУ-80-2 шт. Отсутствуют краны шаровые d80мм-2 шт. Система работает в ручном режиме управления. Необходима ревизия всей запорной арматуры. Отсутствует датчик давления на 1 насосе. Сильное коррозирование нижних опор станций-2шт. Следы протечки на потолке -10кв.м. Отсутствуют водоотводящие лотки к приемному приямку. Сильный конденсат на трубах, из-за неэффективной системы приточной вытяжной вентиляции. Необходима наладка автоматического управления ВНС. Требуется установка новых манометров - 6шт.	
2.	Система ГВС, ИТП: - трубопроводы - запорная арматура - приборы учета	ИТП. Отсутствует контроллер автоматки Honeywell XL5000 - 1шт. Отсутствует интерфейсная панель оператора для контроллеров Honeywell XL5000. Требуется ремонт 3-х насосов из 4-х (замена 4-подшипников и обратного клапана-1шт). Система работает в ручном режиме управления. Необходима ревизия всей запорной арматуры. Замена контроллера и реле в шкафу управления, для автоматического управления системой ГВС. Отсутствуют термометры-6шт. Требуется установка новых манометров – 6шт. Требуется установить вентиляционные короба – 6шт. к шкафам управления для нормальной работы оборудования.	
3.	Система отопления: - трубопроводы - запорная арматура - приборы учета	ИТП. Требуется наладка 3-х насосов в автоматическом режиме. Сейчас работает 1 насос в ручном режиме. Требуется замена предохранительных клапанов -3шт. Требуется ревизия запорной арматуры -24шт. Неисправны 3шт дренажных насоса в приямках из 6шт. Ремонт или замена дренажной системы в ИТП. Замена приемных устройств – 2шт.в дренажных приямках	
4.	Система канализования: - трубопроводы - запорная арматура	Требуется установить дренажный насос – 1шт. на паркинг ПЗ. Требуется ремонт помещения с дренажными насосами на ПЗ. Требуется очистка ливневой канализации в паркинге П1-3.	
5.	Система электроснабжения: - кабель, провода - приборы учета -распределительные устройства - устройства защиты и управления - осветительное оборудование - выключатели	Отсутствует тепловая завеса Frisco AC200. Произвести замеры сопротивления изоляции ВРУ1-7, ВРУ паркинга№1-3, ВРУн/п. В паркинге ПЗ заменить вводные автоматы номиналом 100 А на автоматы номиналом 63 А, согласно акта технологического присоединения мощности. Заменить неисправные лампочки в паркинге, входных холлах, лифтовых холлах, межквартирных коридорах и технических помещениях -500-600шт. Установить реле времени -7шт. в ВРУ для дублирования фотореле. Укомплектовать ЗИП по ВРУ. Происходят частые отключения и мгновенные скачки напряжения системе электроснабжения жилого дома, что отрицательно сказывается на работоспособности приборов и оборудования, а также выходу его из строя. Произвести замену неисправных и	

		просроченных электросчетчиков и трансформаторов тока в ВРУ и в поквартирных шкафах	
6.	Система вентиляции: - вентиляторы - кабель, провода - шкафы управления	Отсутствуют калориферы вентиляционных камер-2шт. Восстановить размороженное оборудование в 3-х вентиляционных камерах Паркинга П1-3.(Насосы, фильтры, калориферы, задвижки). Укомплектовать вытяжные вентиляционные установки на верхних техэтажах приводными ремнями SPZ1287Ld - 20шт., SPA2800LW – 10шт.	
7.	Система пожарной сигнализации: - провода - датчики - приборы	Отсутствует ключ управления пожарной сигнализацией. Проверка шлейфов, устранение ошибок. Установка блоков автономного питания – 7шт. Требуется ежемесячная частичная секционная и комплексная проверка работоспособности всех систем оповещения, дымоудаления и пожаротушения. Требуется установить модуль голосового файла VCF-01 в блок тревожной сигнализации EP-9216, т.к сигнал речевого оповещения записанный на магнитофонную кассету, воспроизводится в неудовлетворительном качестве. Требуется замена неисправных аккумуляторов РИП (12В, 7Ач) – 10шт., MCU (12В, 17Ач) – 2шт., Замена выполнена. Устранить ошибки на табло контроля. Проверить неисправные квартирные шлейфы. Проверить правильность подключения вентиляторов дымоудаления. Установить стекла на поэтажных кнопках ручного включения пожарной сигнализации-150шт. Разработать карту давления для установки и проверки датчиков оборудования пожаротушения. Требуется проверка и промывка сплинкерной системы в летнее время.	
8.	Лифты: - двери - оборудование	Секция №1,2,3,4,5,6 1. Неисправна система «охрана шахты» от несанкционированного проникновения 2. Система грузозвешивающего устройства не работает 3. Неисправно устройство механического запираения дверей кабины 4. Сбиты некоторые настроечные и контрольные данные в тексте программы управления 5. В лифте14 имеется ошибка по входящему питанию, либо отключению питания главного контроллера 6. В лифте15 имеется излишний шум исходит из приямка с натяжного устройства ограничителя скорости 7. Лифт 7 - В памяти ошибки , связанные с питанием лифта (71), проблемам с работой привода дверей кабины (145), залипания кнопок вызывного аппарата (217). Неисправна часть блокировок. 8. Лифт5 Предельный износ канатоведущего шкива - требуется замена. 9. Секция 7 - Неисправность главной платы группового управления) (замена дублирующей платой. Основная требует замены, или ремонта) 10. Лифт1 - Неисправна часть блокировочных систем безопасности 11. Лифт2,3 - Предельный износ канатоведущего шкива - требуется замена 12.	
9	Система видеонаблюдения: - камеры	Отсутствуют видеокamеры купольные – 15 шт. Состояние видеорегистраторов неудовлетворительное, требуется замена – 8 видеорегистраторов. Отсутствуют пароли доступа к ним. Требуется замена камер видеонаблюдения - 80 шт. Нет технической	

	- видеорегистраторы, - кабельные линии.	документации на смонтированное оборудование. Требуется замена ИБП – 3шт. Требуется проверка лишних кабельных линий на соответствие с камерами дома.	
10	Контроль доступа, домофоны -вызывные панели, -кабельные линии, -кнопки доступа	Требуется установка вызывных панелей – 2шт. Требуется восстановления система допуска (считыватели). Проверить работоспособность пультов и мониторов в консьержных. Установить контроль доступа в паркинг. Восстановить систему контроля доступа с диспетчерским пунктом или постом охраны и видеонаблюдения. Систематизировать и обновить ключи доступа в дом и соответствующие помещения	

На основании осмотра комиссия считает, что

1. Строение находится в удовлетворительном состоянии и нуждается в текущем ремонте.
2. Требуется срочно выполнить работы капитального характера (лифтовое оборудование)
3. Восстановление герметичности стилобата над нежилыми помещениями и паркингом П1..
4. Запланировать и выполнить первоочередные задачи.
5. Обеспечить подготовку МКЖД к отопительному сезону 2019-2020г.

Члены комиссии:

Председатель ТСН «Седьмое небо»

/Иванчикова И.А./

Член ТСН (кв.№146)

/Алиев Э.Ш./

Член правления

/Бойко А.А./

Член ТСН (кв.№152)

/Фуки Е.А./

Генеральный директор ООО «Чистый двор+»

/Сосин А.В./

Главный инженер ООО «Чистый двор+»

/Порватов В.Н./

Генеральный директор ООО ЧОП «Орбита-Космос»

/Бань К.К./

