

АКТ

Осмотра общего имущества многоквартирного дома

по адресу Победы 31 весенний осмотр 2026г (01.04.2026 – 25.05.2026г.)

Комиссия в составе

Гладков Александр Сергеевич, управляющий ТСЖ

Дедюлин Эдуард Геннадьевич, инженер ТСЖ

Неселов Давид Раджабович, ответственный за эксплуатацию МКД

составили настоящий акт о нижеследующем:

№ п/п	Перечень имущества многоквартирного дома, подлежащего осмотру	Оценка технического состояния (выявленные дефекты)	Запланированные мероприятия
	ФУНДАМЕНТ		
1.1	Осмотр соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам (отмостка, водоотводящие лотки)	Удовлетворительно	
1.2	Осмотр технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	Удовлетворительно	
1.3	Осмотр технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в	Удовлетворительно	

	домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами		
1.4	Осмотр состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	Удовлетворительно	
	ПОДВАЛ		
2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	Удовлетворительно.	
2.2	Проверка состояний помещений подвалов, входов в подвалы и приямков на наличие подтопления, захламления, загрязнения и загромождения таких помещений, их вентиляции в соответствии с проектными требованиями	Удовлетворительно, кроме приямка входа в подвал: 5 подъезд – разрушение кирпичной кладки, отделки ограждения приямка 70%; 4 подъезд – разрушение кирпичной кладки, отделки ограждения приямка 70% 3 подъезд – разрушение кирпичной кладки, отделки ограждения приямка 70% 2 подъезд – разрушение кирпичной кладки, отделки ограждения приямка 70%	Восстановление ограждения приямка подвалов 2 – 5 подвал. Требуется составление дефектной ведомости
2.3	Осмотр состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	Удовлетворительно.	
	СТЕНЫ		
3.1	Осмотр и выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	Удовлетворительно	
3.2	Осмотр и выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах	Удовлетворительно	

	расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из крупноразмерных блоков.		
	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		
4.1	Осмотр и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	Удовлетворительно	
4.2	Осмотр и выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры.	Удовлетворительно	
4.3	Осмотр и выявление наличия смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры.	Разрушение м/п швов. Получены заявки – 42 квартиры	Включить в план работы 2026 г. Дополнительный источник финансирования - необходимо провести ОСС.
4.4	Осмотр и проверка состояний утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев и конструкциям перекрытия.	Удовлетворительно	
	КРЫША	S кровли 2770 м2 (в том числе 2493,8 кровля, 234,4 балконы, 41,8 в. шахты)	
5.1	Осмотр герметичности покрытия кровли.	Удовлетворительно	
5.2	Осмотр молниезащитных устройств, заземления и наличие другого оборудования, расположенного на крыше	Удовлетворительно	-

5.3	Осмотр водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Удовлетворительно.	
5.4	Осмотр защитных бетонных плит и ограждений (парапетов), дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов.	Удовлетворительно	
	ЛЕСТНИЦЫ		
6.1	Осмотр и выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	Удовлетворительное состояние несущих конструкций. Повреждены перила лестничных маршей.	Провести ревизию лестничных маршей, составить дефектную ведомость, определить объемы замены оборудования. Включить в план работы 2026 г.
6.2	Осмотр и выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры.	Не выявлено	
	ФАСАД		
7.1	Осмотр и выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	Нарушение фасада над входом в подъезд 5, трещина на фасаде со стороны ул. Победы – подъезд 2. Разрушение межпанельного шва в горизонтали под парапетом по периметру с 1 по 5 подъезд	Включить в план текущего ремонта 2026 г.
7.2	Осмотр информационных знаков, входов в подъезды, информационные доски	Удовлетворительно	
7.3	Осмотр несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	Удовлетворительно	

7.4	Осмотр отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	Элементы крылец разрушены в подъездах 1, 2, 3, 4, 5 со стороны Победы и во дворе. Деформация ступеней входных лестничных маршей и разрушение кирпичной кладки боковых стенок. Отсутствие козырьков привело к разрушению ступеней входных групп.	Установить козырьки над подъездами 1-5. Ремонт крылец подъездов 1, 2, 3, 4, 5 – включить в план текущего ремонта 2026 г.
7.5	Осмотр притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчика, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	Входные двери доводчики ослаблены, отсутствуют ограничители хода дверей, двери в изношенном состоянии, неплотные по периметру дверные коробки в подъездах 1-5	Замена входных дверей в подъезды 1-5
	СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ		
8.1	Осмотр электрощитовых	Удовлетворительное	
8.2	Дежурное освещение лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий	Удовлетворительное	
8.3	Сигнализация при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых	Удовлетворительно	
	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА МОП*		
9.1	Проверка состояния внутренней отделки		
	1 подъезд	Неудовлетворительно. Имеются отдельные разрушения штукатурного слоя, имеются различные нарушения окраски стен, в том числе граффити.	Включение в план работы 2026-2027 г
	2 подъезд	Неудовлетворительно. Имеются отдельные разрушения штукатурного слоя, имеются различные нарушения окраски стен, в том числе граффити.	Включение в план работы 2026-2027 г
	3 подъезд	Неудовлетворительно. Имеются отдельные разрушения штукатурного слоя, имеются различные нарушения окраски стен, в том числе граффити.	Включение в план работы 2026-2027 г
	4 подъезд	Неудовлетворительно. Имеются отдельные разрушения штукатурного слоя, имеются различные нарушения окраски стен, в том числе граффити.	Включение в план работы 2026-2027 г

	5 подъезд	Неудовлетворительно. Имеются отдельные разрушения штукатурного слоя, имеются различные нарушения окраски стен, в том числе граффити.	Включение в план работы 2026-2027 г
	ПОЛЫ		
10.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	Удовлетворительно	
	ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ*		
11.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Имеются отдельные нарушения дверных заполнений и дверей на этажах	текущий ремонт 2026-2027 г.
	МУСОРОПРОВОД		
12.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода		
	1 подъезд	Засор ствола на техническом этаже. Отдельные ковши требуют ремонта или замены	Устранить засор
	2 подъезд	Отдельные ковши требуют ремонта или замены	Частичный ремонт стволов, ковшей (включая замену) - текущий ремонт 2026 г.
	3 подъезд	Отдельные ковши требуют ремонта или замены	Текущий ремонт 2026 г.
	4 подъезд	Трещина подъезд 4, этаж 8, Отдельные ковши требуют ремонта или замены	Текущий ремонт 2026 г.
	5 подъезд	Отдельные ковши требуют ремонта или замены	Текущий ремонт 2026 г.
	ЛИФТ		
13.1	Обшивки, полы	Удовлетворительно	

	СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ и ДЫМОУДАЛЕНИЯ		
14.1	Проверка неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, дефлекторов, вытяжных решеток и их креплений	Нарушены отдельные клапаны системы дымоудаления, в шахтах дымоудаления присутствуют кабели провайдеров.	Включить в план проведения ревизии состояния на 2026 г. Подготовить проект восстановления системы противопожарной безопасности
	ВНУТРИДОМОВАЯ СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО), ОТОПЛЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ		
15.1	Осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов.	Насосы, запорная арматура – удовлетворительно Манометры системы отопления – требуют замены ОДПУ - удовлетворительно	
15.2	Осмотр оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в МКД.	Удовлетворительно	
15.3	Осмотр состояния трубопроводов и соединительных элементов.	Состояние магистралей ХВС, ГВС в техподполье – удовлетворительно Состояние магистралей ГВС на тех. этаже – удовлетворительно Стойки отопления МОП – удовлетворительно Стойки ХВС в жилых пом. – неудовлетворительно Стойки ГВС в жилых помещениях - удовлетворительно	Выполнение дефектовки ХВС (2760м), водоотведения, ГВС стояков в жилых помещениях, магистралей ГВС на техническом этаже. Проведение 2 этапа капитального ремонта водоснабжения (ХВС – не менее 2760п.м. трубы, ГВС – не менее

			3000п.м. трубы) и водоотведения (не менее 2760 п.м. трубы) в 2026 - 2028 гг. Проведение ОСС.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
16.1	Осмотр малых архитектурных форм, детского и иного оборудования на земельном участке	Состояние изношенное, малые архитектурные формы устарели	Принять участие в Муниципальной программе «Формирование современной городской среды в муниципальном образовании «город Екатеринбург» на 2018 - 2030 годы» в 2026 г.
16.2	Деревья, кустарники, газоны	Удовлетворительно. Отдельные деревья требуют кронирования либо спила	Организовать кронирование и спил деревьев
	МЕСТА НАКОПЛЕНИЯ ТКО		
17.1	Осмотр мест накопления ТКО	Место накопления ТКО нуждается в ремонте и модернизации, состояние удовлетворительное	Включение в план работы 2026 г.
	СИСТЕМА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
18.1	Система внутреннего пожаротушения	Износ более 60%	Требуется капитального ремонта. Проведение ОСС
18.2	Осмотр системы дымоудаления	Удовлетворительно	Выполнить замену оборудования частично в соответствии со сметой 2026г.
18.3	Система оповещения	Износ более 60%	Требуется капитального ремонта. Проведение ОСС

	КОНСТРУКЦИИ и ИНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОСТУПНОСТИ ИНВАЛИДОВ	Удовлетворительно	
19.1	Осмотр пандусов перед входом в подъезды	Удовлетворительно	

Гладков А.С. (управляющий) _____ 29.04.2026 г

Дедюлин Э.Г. (инженер) _____ 29.04.2026 г

Неселов Д.Р. (ответственный за эксплуатацию МКД) _____ 2026 г

