

# ПОРЯДОК ПЛАНИРОВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА



# I. ПРОВОДИТСЯ ОСМОТР ЖИЛОГО ДОМА

Целью осмотров является установление дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона), комиссия по осмотру состоит из представителя управляющей компании (инженер ПТО), представителя ЖЭУ (инженер или начальник участка), представителей собственников МКД (уполномоченный).

Результаты проверок оформляются актами.

**АКТ  
весеннего осмотра**

ЖРЭУ № 9

28 мая 2018

Адрес Комсомольская д.5

**Общие сведения по зданию**

Год постройки:	<u>1 976</u>	% износа:	<u>26</u>
Материал стен:	<u>ж/б панель</u>	Кол-во этажей:	<u>5</u>
Наличие подвалов:	<u>имеются</u>	Кол-во квартир:	<u>72</u>

Степень благоустройства: Централизованное отопление, холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение.

Комиссия в составе: Начальник ЖРЭУ-9 - Истомина С. В., Инженер по организации эксплуатации и ремонту - Уханова Н. В., Техник 2 категории - Трёмбовецкая М. Ю., Крипович Кристина Романовна -

В результате осмотра установлено техническое состояние следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования:

<b>Фундамент</b>	железобетонные, дефектов не выявлено
<b>Наружные и внутренние капитальные стены</b>	железобетонные, местами выветривание и выкрашивание раствора из межпанельных швов. Рекомендуется произвести герметизацию карнизных швов с дворовой , фасадой части дома. С дворовой части: под №5 -1,8м, под. №4-1,8м, под. №3-3 м, под. №2-3м, под №1-3м. Со стороны фасадой части: между кв.12 и кв.13- 0,6м, кв.22 и кв.23 -1,8м, кв. 34, кв.35 и кв.36 -2,4м; середина дома 1,2м, кв.46, кв.47и кв.48 -1,8м, кв.58, кв.59, кв.60-1,8м, кв.70кв-71и кв.-72 -2,4м
<b>Перегородки (внутренние межэтажные)</b>	железобетонные, дефектов не выявлено
<b>Спуски в подвалы</b>	4 под.- железобетонная лестница, дефектов не выявлено
<b>Прямки</b>	5шт 1 и 2 под.деревянный обшит железом, дефектов не выявлено 2 и 3 под.металлический разгрузочный шлюз, маг-на "Парус", дефектов не выявлено 3 и 4 под.металлический разгрузочный шлюз, маг-на "Парус", дефектов не выявлено 5 и 6 под. 2 прямки (1 прямка закрыт металлической решеткой 2 прямка наблюдается разрушение кирпичной кладки, рекомендуется восстановление кирпичной кладки с установкой цита площадью 2 м2
<b>Перекрытия</b>	
Чердачные	
Межэтажные	железобетонные, дефектов не выявлено
Плиты покрытия	железобетонные, дефектов не выявлено
Подвальные перекрытия	железобетонные, дефектов не выявлено
<b>Крыша (кровля)</b>	Плоская из наплавляемых материалов (мембранное покрытие) с неорганизованным водостоком. 1, 2 под.отсутствуют зонты на на дефлектора, затекание с кровли кв.12, 24,46,л/клетки под.2, 5.Рекомендуется произвести произвести ремонт мембранной кровли 100м2
<b>Проемы</b>	
Оконные	1, 2, 3, 4, 5, 6 под.деревянные рамы с остеклением, наблюдается на оконных рамах и коробках имеются сколы древесины, щели в притворах, растрескивание, отслоение окрасочного слоя. Рекомендуется покраска масляной краской площадью 10 м2.
Дверные (в подъезд)	1,2,3,4,5,6 под. 1-ые входные двери металлические с домофоном. Имеются истертость окрасочного слоя , надлиси. Рекомендуется маслянная окраска S= 12 м2 2-ые двери деревянные, дефектов не выявлено
Дверные (на чердак)	не предусмотрены проектом
Дверные (в подвал)	4 под. металлическая, дефектов не выявлено
Дверные (на кровлю)	2, 5 под. люки металлические, дефектов не выявлено 2-ой подъезд, рекомендуется изготовить и установить поручень из-за очень высокого порога при выходе на кровлю.
<b>Лоджии</b>	не предусмотрены проектом
<b>Балконы</b>	54 шт.кв. 45 на нижней поверхности балконной плиты местами происходит выкрашивание бетона, имеются ржавые пятна, трещины: рекомендуется бетонирование балконного основания S-2,7м2

<b>Крыльцо</b>	
Крыльцо	2, 3, 5 под. наблюдается незначительные сколы S= 1,2м2, рекомендуется бетонирование
<b>Входные площадки</b>	наблюдается выбоины, трещины требуется "поднять" асфальтовое покрытие входных площадок, т.к. при таянии снега и дожде образовывается застой воды: под.1,2,3,4,5,6, Поврежден бордюрный камень, частично отсутствует: 1под. 8,0 мп, 4под. 8,0 мп, 3под. 1,0мп, 2 под.-8,0 мп.. рекомендуется восстановление
<b>Отделочные работы</b>	
<b>Наружная отделка</b>	
Стены	железобетонные, местами имеется выкрашивание раствора из межпанельных швов, окраска стен фасада выцветание, имеются следы намокания, нитевидные трещины наблюдается несанкционированные надлиси на стенах. Рекомендуется окраска стен площадью 25 м2 и промазка мастикой 15 м.л.
Цоколь	наблюдается выветривание и выкрашивание раствора из швов по примыканию наружных стен к цоколю: под.1, между 1/2; 2/3; 3/4; 4/5 рекомендуется произвести герметизацию швов с последующей водоэмульсионной окраской S= 60 м.л. (дворовой части дома)
<b>Внутренняя отделка</b>	
Лестничные клетки	Потолки и стены – известковое окрашивание, панели на высоту 1,40 м от пола окрашены масляной краской. Имеются мелкие трещины в местах сопряжения потолка и стен, местами отслоение окрасочного, штукатурного слоя 2, 5 под. на лестничных клетках наблюдаются желтые пятна мест затопления S= 17,9м2, рекомендуется ремонт. кирпичные.1,2, 3, 4, 5, 6 под., дефектов не выявлено
Тамбур	
Полы	метлахской плиткой. Отсутствует плитка на полах : 1под. - 5,26 м2., 2 под. - 5,84 м2., 3 под. - 3,7 м2., 4 под. - 3,5 м2., рекомендуется выполнить цементную стяжку.
<b>Инженерное оборудование</b>	
Отопление	
Трубопроводы	протяженность 3842,0мм, диаметр 15, 20, 25, 32, 50, 76, 80, 100 мм., дефектов не выявлено
Задвижки	4шт д.80 мм.чугунные, 2 шт.-д100мм, шаровые, дефектов не выявлено
Вентили	35шт- д15мм, 54 шт- д 25мм- чугунные, ,дефектов не выявлено
Теплоизоляция	дефектов не выявлено
Горячее водоснабжение	центральное отсутствует, от газовоговодонагревателя
Трубопроводы	
Задвижки	
Вентили	
Теплоизоляция	
Холодное водоснабжение	Водомер в под.№ 4 диаметр 40мм, дефектов не выявлено
Трубопроводы отопления	диаметр 57, 16 мм, металлопласт, дефектов не выявлено
Задвижки	2шт -д 100, 50 мм, дефектов не выявлено
Вентили	18 шт. д.25, 20 мм, дефектов не выявлено
Система канализации	
Трубопровод	диаметр 100, 50 мм, чугунный , пластиковый, дефектов не выявлено
Вентиляция	144 шт., осмотр согласно по графика
Дымоходы	72шт., осмотр согласно по графика
Оголовки	18 шт. дефектов не выявлено
<b>Электроснабжение</b>	
Сборка "Заход/Выход"	4 подъезд
Исправность запорных устройств	исправны
Надежность крепления	надежно
<b>ВРУ/ВРЩ</b>	
Исправность запорных устройств	4под. подвал исправны
Надежность крепления	надежно
<b>Этажные щиты</b>	
Исправность запорных устройств	24 шт., дефектов не выявлено исправны
Надежность крепления	надежно
Наличие стекол в окошках для снятия показаний счетчиков	72шт, в наличии
<b>Подъездное освещение</b>	1, 2, 3, 4, 5, 6 под. дефектов не выявлено

Исправность и наличие выключателей	6 шт., дефектов не выявлено
Исправность и наличие патронов	
Проверка закрепления распределительных коробок	закреплены
Проверка отсутствия оголенных проводов	отсутствуют
Энергосберегающие светильники	24 шт., исправны
Дворовое освещение	На опорах 1,3,6 под., с торца 6 под., дефектов не выявлено

#### Подвалы, чердаки

Исправность и наличие выключателей	2шт., исправны
Исправность и наличие патронов	5 шт., исправно
Проверка отсутствия оголенных проводов	отсутствуют
Надподъездное освещение	1,3, 5 под., дефектов не выявлено

#### Лифты

Посадочные площадки	не предусмотрены проектом
Проверка надежности крепления обрмления дверей шахты лифта	не предусмотрено проектом
Проверка надежности крепления порога дверей шахты лифта	не предусмотрены проектом
Проверка освещенности и отсутствие мусора перед машинным помещением	не предусмотрено проектом

#### Мусоропровод

Загрузочные клапана	не предусмотрен проектом
Стволы	не предусмотрены проектом

#### Мусороприемные камеры

Двери	не предусмотрены проектом
Стены	не предусмотрены проектом
Полы	не предусмотрены проектом
Водоснабжение	не предусмотрено проектом

#### Контейнерная площадка

Контейнера №01 расположена по пр.Ленина 37/6

#### Внешнее благоустройство

Необходимо изготовить и установить металлическое ограждение газонов, выполь торфа, посадку травы, цветов. Установить урны-бшт., установку скамеек-бшт.

#### Отмостка

наблюдаются поперечные и продольные трещины, рекомендуется произвести бе отмостки 1под. с торца дома S- 5,0 м2

#### Хозяйственные площадки

отсутствует

#### Детские площадки

отсутствует

#### Спортивные площадки

отсутствует

#### Пешеходные дорожки

Асфальтирование тротуаров не предусмотрены

#### Дворовые лестницы

3шт., железобетонные, дефектов не выявлено. Между 2 и 3 под. на ж/б лестнице потертости, скол 2-ой ступени S-0,5 м2. имеются мелкие сколы, рекомендуется бе

#### Дворовой проезд

Асфальтирование проездов наблюдается трещины и ямы.. Отсутствует бордюрный камень, рекомендуема пр асфальтирование дворового проезда площадью 161 м2 и установка бардурного (.....)

Заключение комиссии: дом пригоден к дальнейшей эксплуатации

Члены комиссии:

Начальник ЖРЭУ-9

Истомина Светлана Владимировна

_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
Инженер по организации эксплуатации и ремонту		Уханова Наталья Владимировна
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
Техник 2 категории		Трембовецкая Мария Юрьевна
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
Крипович Кристина Романовна		
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи

## **2. Составляется перечень работ по текущему ремонту**

По результатам весеннего осмотра управляющая компания уточняет объемы работ на текущий год.

По результатам осеннего осмотра управляющая компания готовит перечень работ по текущему ремонту на следующий год с указанием вида работ, сроков выполнения, суммы затрат (ориентировочная), расчетом оплаты с 1 кв.м.

№ ТЭР	Перечень работ	Единица измерения	Периодичность (расшифровка)	Объем работ разовый	Объем работ	Цена (руб)	Сумма (тыс. руб)	Расценка на 1 м2 в месяц руб.
	<b>Ремонт подъезда №4</b>						<b>84,393</b>	
21-017 прим.	Ремонт штукатурки известково-алебастровым раствором стен площадью до 1 м2	10 м2		4,6	0,46	14 368,53	6,610	0,22
24-061	Очистка помещений от строительного мусора	100 т		0,3013	0,003	81 892,10	0,246	0,01
21-021	Ремонт штукатурки откосов внутри здания по камню и бетону цементно-известковым раствором прямолинейных	10 м2		1,8	0,18	20 049,20	3,609	0,12
21-053	Перетирка штукатурки внутренних помещений (стены)	10 м2		31	3,1	1 484,88	4,603	0,15
21-053	Перетирка штукатурки внутренних помещений (потолки)	10 м2		25	2,5	1 484,88	3,712	0,12
22-005	Окраска известковыми составами по штукатурке помещений площадью более 5 м2 (стены)	10 м2		107,5	10,75	694,40	7,465	0,25
22-005прим.	Окраска водоземulsionными составами по штукатурке помещений площадью более 5 м2 (потолки)	10 м2		119,8	11,98	694,40	8,319	0,28
22-011	Простая масляная окраска ранее окрашенных стен без подготовки, помещений площадью более 5 м2 с расчисткой старой краски до 10%	10 м2		147	14,7	1 154,84	16,976	0,57
22-027	Простая масляная окраска ранее окрашенных окон без подготовки, помещений площадью более 5 м2 с расчисткой старой краски до 10%	10 м2		13,5	1,35	2 218,54	2,995	0,10

22-112	Окраска масляными составами ранее окрашенных больших металлических поверхностей кроме крыш за два раза (почтовые ящики, эл. щиты)	10 м2		6,5	0,65	985,60	0,641	0,02
22-036	Окраска масляными составами ранее окрашенных больших металлических поверхностей кроме крыш за один раз ( стволы мус/провода)	10 м2		5	0,5	1 799,89	0,900	0,03
22-113	Окраска масляными составами ранее окрашенных водосточных труб за 1раз с земли и лесов	10 м2		7,8	0,78	1 619,49	1,263	0,04
22-119	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных и чугунных труб стальных за 1 раз	10 м2		7,6	0,76	2 691,03	2,045	0,07
22-127	Окраска масляными составами ранее окрашенных металлических решеток и оград без рельефа за 1 раз	10 м2		15	1,5	2 684,43	4,027	0,14
62-18-1	Окраска масляными составами деревянных поручней с покрытием лаком	100 м2		3,5	0,035	56 080,22	1,963	0,07
24-037	Окраска масляными составами ранее окрашенных малых архитектурных форм (лестничн. марши и площадки)	м2		6,3	6,3	276,31	1,741	0,06
21-013 прим.	Ремонт штукатурки стыков элементов перекрытия	10 м2		6,5	0,65	14 303,19	9,297	0,31
21-062	Обмазка раствором наличников и плинтусов	м		8	8	30,27	0,242	0,01
22-187	Маркировка электрощитов, почтовых ящиков и этажей (прим) уточнить объемы	шт		25	25	119,03	2,976	0,10
22-104	Огрунтовка фасадов простых с лестниц (прим)	10 м2		62,4	6,24	763,58	4,765	0,16
	Всего с НДС						99,584	
	Размер платы рублей за 1 м2 в месяц							2,84
	ИТОГО						84,393	
	Всего с НДС						99,584	
	Размер платы рублей за 1 м2 в месяц по разделу дополнительных работ							2,84

Начальник ЖРЭУ-5

И.о. начальника ПО

Главный экономист

Инициатор собрания

А. И. Тарасов

М. А. Гисматова

И. Н. Новикова

### **3. УТВЕРЖДЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ МКД ПЕРЕЧНЯ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

Собственники МКД (уполномоченный представитель) рассматривают предложенный перечень работ по текущему ремонту, принимают решения по каждому виду, сумме затрат, после чего складывается оплата по текущему ремонту с 1 кв.м. Принятый перечень, оплата утверждается протоколом.



## **4. ПОДГОТОВКА СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Согласно принятого уполномоченным представителем МКД перечня работ ЖЭУ предоставляет дефектные ведомости, управляющая компания составляет сметы.

## 5. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Управляющая компания заключает договоры с подрядными организациями. Подрядчик приступает к работе, управляющая компания осуществляет контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, с соблюдением графика их выполнения, качеством материалов, применяемых подрядчиком при производстве работ.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников МКД (уполномоченного представителя), представителя управляющей компании, представителя ЖЭУ.