

**Министерство общего и профессионального образования Ростовской области  
Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение  
Ростовской области «Донской строительный колледж»**

**Тема курсового проекта:  
Работы по обслуживанию и ремонту  
общего имущества  
жилого многоквартирного дома  
расположенного по  
адресу: г. Таганрог, ул. Чехова 339/2.**

**Выполнила: студентка гр. УД-04  
Печенкина Валерия Владимировна  
Руководитель КП: Клименко Т.В.**

**Таганрог 2023**

## Объект обследования

Объектом обследования выступает многоквартирный дом расположенный по адресу : ул. Чехова, д 339/2.



# Ситуационный план многоквартирного дома



Количество квартир – 120;

1-комнатных квартир – 25;

2-комнатных квартир – 60 ;

3-комнатных – 35;

Количество жилых комнат – 112;

## *Общее имущество многоквартирного дома по ул. Чехова 339/2 включает в себя:*

- Земельный участок, на котором расположен дом общественные зоны и пространства, такие как дворы, подъезды;
- Окна и двери мест общего пользования;
- Строительные конструкции и элементы здания, такие как фундамент, кровля и крыши здания, стены, лестницы площадка , перекрытия и покрытия.
- Другие элементы, не являющиеся частным имуществом отдельных квартирных
- Технические помещения и коммунальные службы, такие как котельные, электрощитовые, подвальные помещения и т. д.;
- Системы безопасности и контроля доступа, такие как домофоны;
- Общественные объекты, такие как игровые площадки;

# Чтобы на собрание собственников собралось максимальное количество жителей, нужно разослать всем извещение

ПРОТОКОЛ № 19  
общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования  
по адресу: г. Таганрог, Чехова, дом № 339/2\_

Город Таганрог

« 13 » июля 2023 года.

Место проведения :г. Таганрог, Чехова, дом №339/2 придомовая территория

Вид общего собрания: ежегодное.

Форма проведения общего собрания: очно-заочная.

Дата проведения общего собрания: с 13 июля 2023 по 14 июля 2023 .

Инициатор проведения общего собрания: Печенкина Валерия Владимировна , являющийся собственником помещения № 12 на основании свидетельства права собственности

№ 25 от 2023 г.

Очная часть собрания состоялась в « 13» июля 2023 года, с 10 : 00 по 13 : 00 .

Место и адрес, куда передаются решения собственников: УК РЕП ПРОФЕССИОНАЛ, ул. Чехова, 326А.

Дата подсчета голосов « 14» июля 2023 г.

Общая площадь жилых и нежилых помещений (количество голосов,  $1\text{м}^2=1$  голосу) в многоквартирном доме, Чехова, дом №\_339/2 составляет 4 372,5м<sup>2</sup>.

Всего приняло участие в голосовании 80 голосов собственников или 100 % от общего количества.

Кворум имеется, собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки общего собрания собственников помещений.

Повестка дня:

- Выборы председателя, секретаря и счётной комиссии (лица, ответственного за подсчет голосов) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- Утверждения состава общего имущества;

# Задачи обследования

Разработка  
технического  
заключения с выводами  
и рекомендациями

Расчёт конструктивных  
элементов

Оценка технического  
состояния  
конструкций

Оценка технического  
состояния инженерных  
сетей здания

Определение  
конструктивного решения  
здания

Выявления дефектов и  
повреждений  
конструкций здания

Программа работ по  
техническому обследованию  
многоквартирного дома по ул.  
Чехова 339/2:

- Инструментальное обследование
- Лабораторные исследования
- Анализ и оценка результатов
- Подготовка отчета
- Подготовительные работы
- Визуальное обследование

## Физический износ

Наименования элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов пособия № 28, %	Удельные веса каждого элемента по таблице прил. 2 настоящего сборника, %	Расчётный удельный вес элемента /,x100,%	Физический износ элементов здания, %	
1 Фундамент	8	-	8	40	3,2
2 Стены	27	86	23,2	30	6,9
3 Перегородки		14	3,7	60	2,2
4 Перекрытие	14	-	14	35	4,9
5 Крыша	2	40	0,8	60	0,48
6 Кровля		60	60	15	9
7 Полы	7	-	7	30	2,1
8 Окна	10	56	5,6	65	3,64
9 Двери		44	44	35	15,4
10 Отделочные покрытия	6	-	6	21	1,2
11 Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	15	-	-	-	-
В том числе:					
отопление	2,8	-	2,8	55	1,5
холодное водоснабжение	0,5	-	0,5	40	0,2
горячее водоснабжение	4,5	-	4,5	50	2,2
канализация	2	-	2	50	1
электроснабжение	3,5	-	3,5	45	1,5
12 Прочее:	11				
Лестницы		15	1,65	30	0,49
Балконы		51	5,61	35	1,96
остальное		34	3,74		

Физический износ объекта – это процесс постепенного разрушения и износа материалов, из которых состоит объект, под воздействием физических факторов, таких как трение, удары, абразивное воздействие, коррозия, усталость материалов и др. Физический износ приводит к ухудшению состояния объекта, его старению и потере работоспособности. Для предотвращения физического износа объектов могут применяться различные меры, такие как применение защитных покрытий, усиление конструкции, регулярное обслуживание и ремонт.

## Фото дефектов объекта обследования



Фундамент  
Отслоение  
штукатурного слоя  
Мелкие трещины



Стены  
Трещины  
Выветривание  
швов  
Нарушение  
кладки



Сливная труба  
Множественные  
физические  
дефекты:  
Ржавчина  
Дыры  
Деформация из-за  
внешних  
факторов

Перекрытия  
Трещины  
Отслоение  
штукатурного  
слоя





НАВЕС И  
ФОНАРНОЕ  
ОСВЕЩЕНИЕ:  
Загрязнения  
Образование  
плесени  
Пластик на  
проводке



# Анализ придомовой территории

Придомовая территория многоквартирного дома по адресу: г. Таганрог, ул.Чехова д.339/2 включает следующие элементы благоустройства:

- спортивная площадка,
- озеленение, скамейки (лавочки),
- урны.
- Таким образом, выделим основные придомовые элементы благоустройства:
- площадка(спортивная);
- пешеходные дорожки, автомобильные проезды;
- функциональное освещение и осветительное оборудование;
- оформление зданий: вывески, адресные таблички (наименование улицы и номера дом), таблички с указанием подъездов и квартир;
- мусорная площадка.



## Рекомендация

Причина обследования: Определение технического состояния объекта.  
Согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» строительные конструкции здания, расположенной по адресу: ул. Чехова д.339/2, г. Таганрога целом следует оценивать как ограниченно работоспособное (категория состояния строительной конструкции, при котором имеющиеся дефекты и повреждения, привели к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, и функционирование здания или сооружения).  
Обосновано материалами обследования.

Условия дальнейшей эксплуатации: Согласно Постановление Правительства РФ №47 от 28 января 2006 г. « Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» жилой дом по адресу: ул.Чехова д.339/2, г. Таганрог требует проведения капитального ремонта и реконструкции по отдельно разработанному проекту.

# Вывод

Были решены следующие задачи:

- выбран способ управления многоквартирным 5-этажным домом по адресу ул. Чехова д.339/2, в г. Таганроге;
- раскрыты основы правовых положений по управлению многоквартирными домами;
- определен состав передаваемой технической документации на объект исследования;
- определен состава общего имущества многоквартирного дома на объект исследования
- разработана рабочая программа по обследованию многоквартирного дома
- проведено обследование основных конструкций и оборудования дома на предмет технического состояния;
- проведен анализ организации санитарных работ в жилищных комплексах;
- разработаны мероприятия, направленные на улучшение качества санитарных работ, безопасности жизнедеятельности и прилегающих к квартирам территорий.

Спасибо за внимание!