

ШИЯНОВ

Сергей Александрович

Председатель правления
ТСЖ «Перовская 22 корпус 2»

Тел. моб.: +7(925) 542-32-37.

<http://perovo22k2.ru>

E-mail: k631@list.ru

Район Перово
Восточный Административный округ
г. Москва

**Организация и проведение
сезонных осмотров МКД и
подготовка перечня работ
по текущему и
капитальному ремонту**

Технические осмотры

- ГОСТ Р 56194-2014 ["Технические осмотры"](#).
- Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установлен...

В зависимости от назначения технические осмотры подразделяются на общие/частичные, внеплановые/плановые, проводимые 2 раза в год:

весной (после окончания эксплуатации в условиях зимы)

осенью (проверяется готовность к эксплуатации в условиях зимы).

Внеплановые осмотры чаще всего проводятся после аварий техногенного характера, стихийных бедствий.

Для проведения технических осмотров в управляющей организации создается специальная комиссия.

Приказом руководителя управляющей организации назначаются: **персональный состав комиссий и их председатели.** В состав комиссии входят специалисты и инженерно-технические работники управляющей организации, представитель собственников, также могут привлекаться специализированные организации (*лифты, тепловизионная съемка, замер сопротивления изоляции эл.сетей и др.*), оказывающие услуги по оценке технического состояния общего имущества.

**Осмотр общего имущества МКД
расположенном в квартире.**

**Осмотр общего имущества МКД
расположенном в местах общего
пользования, находящемся в свободном
доступе для собственников помещений.**

**Осмотр общего имущества МКД
расположенном в местах, находящемся в
недоступном доступе для собственников
помещений.**

**Осмотр общего имущества МКД
расположенном в квартире.
Сети ГВС, ХВС, ЦО, вентканалы.
Составление актов осмотра.
Формирования перечня работ по
текущему ремонту.**

"Гражданский кодекс РФ (часть первая)"

Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме

1. Собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Статья 36. Право собственности на ОИ в МКД.

1. Собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

[Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 \(ред. от 27.03.2018\) "Об доме утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном](#)

I. Определение состава общего имущества

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, **первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков**

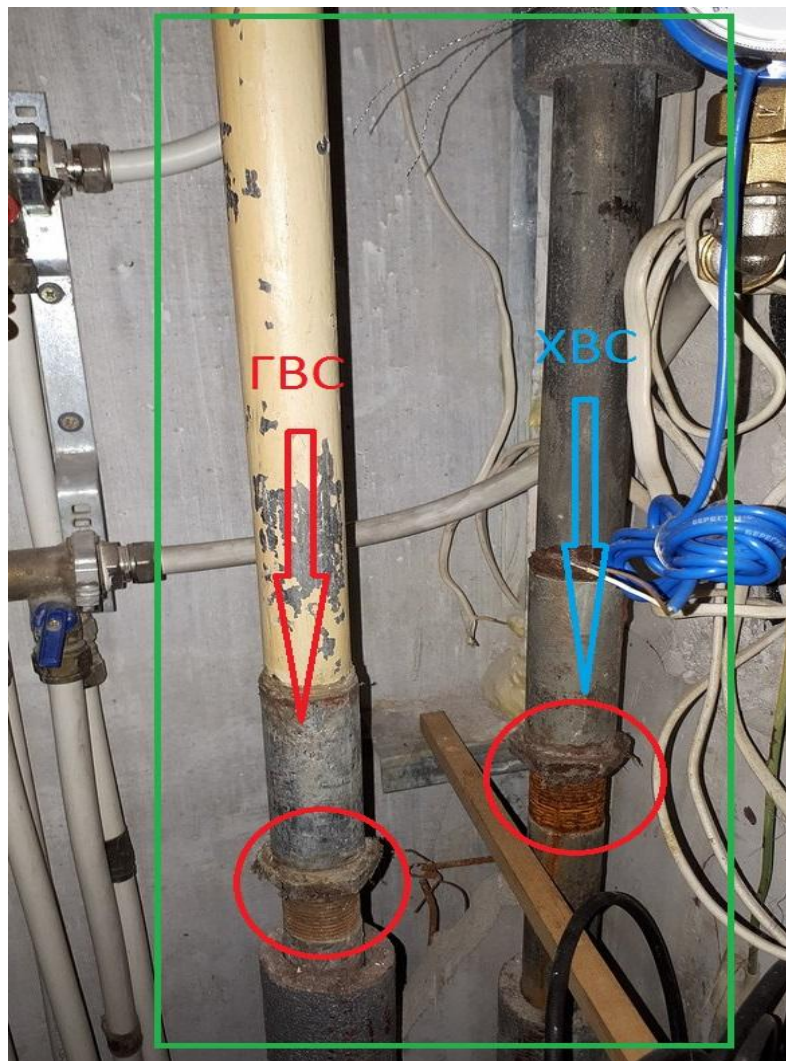
Трубопроводы ГВС и ХВС



Трубопроводы ГВС и ХВС



Трубопроводы ГВС и ХВС Теплоизоляция отсутствует

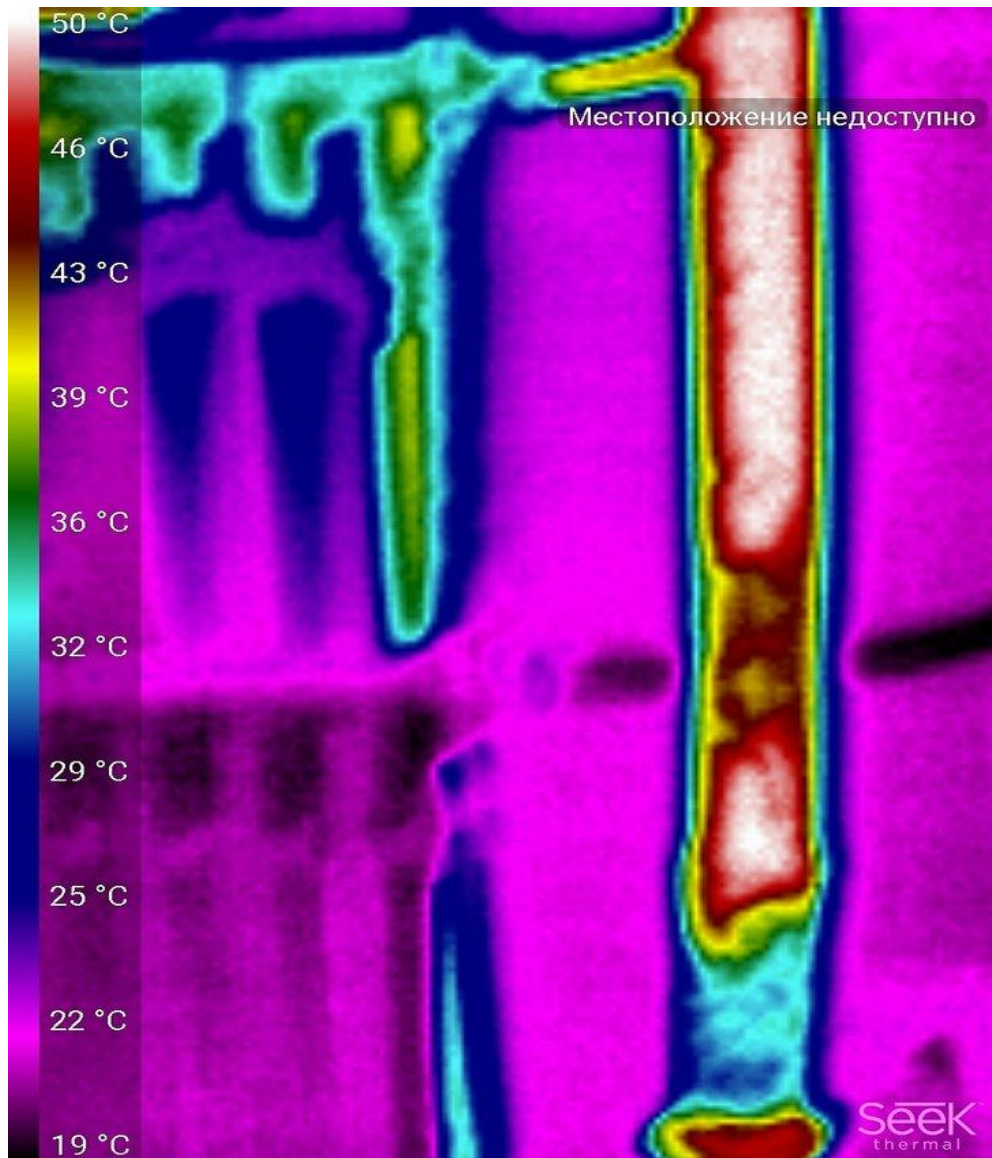


Трубопроводы ГВС и ХВС

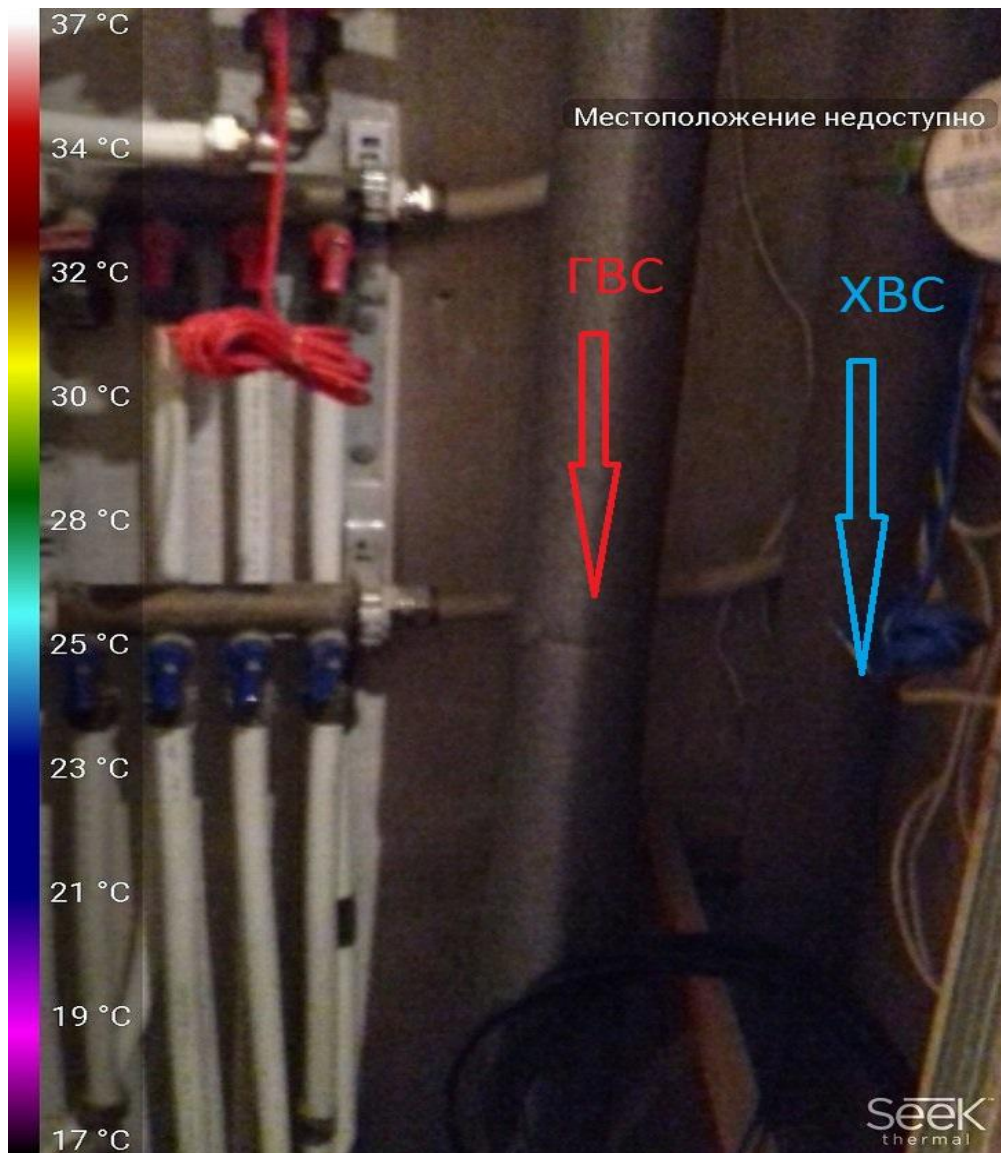
Теплоизоляция отсутствует



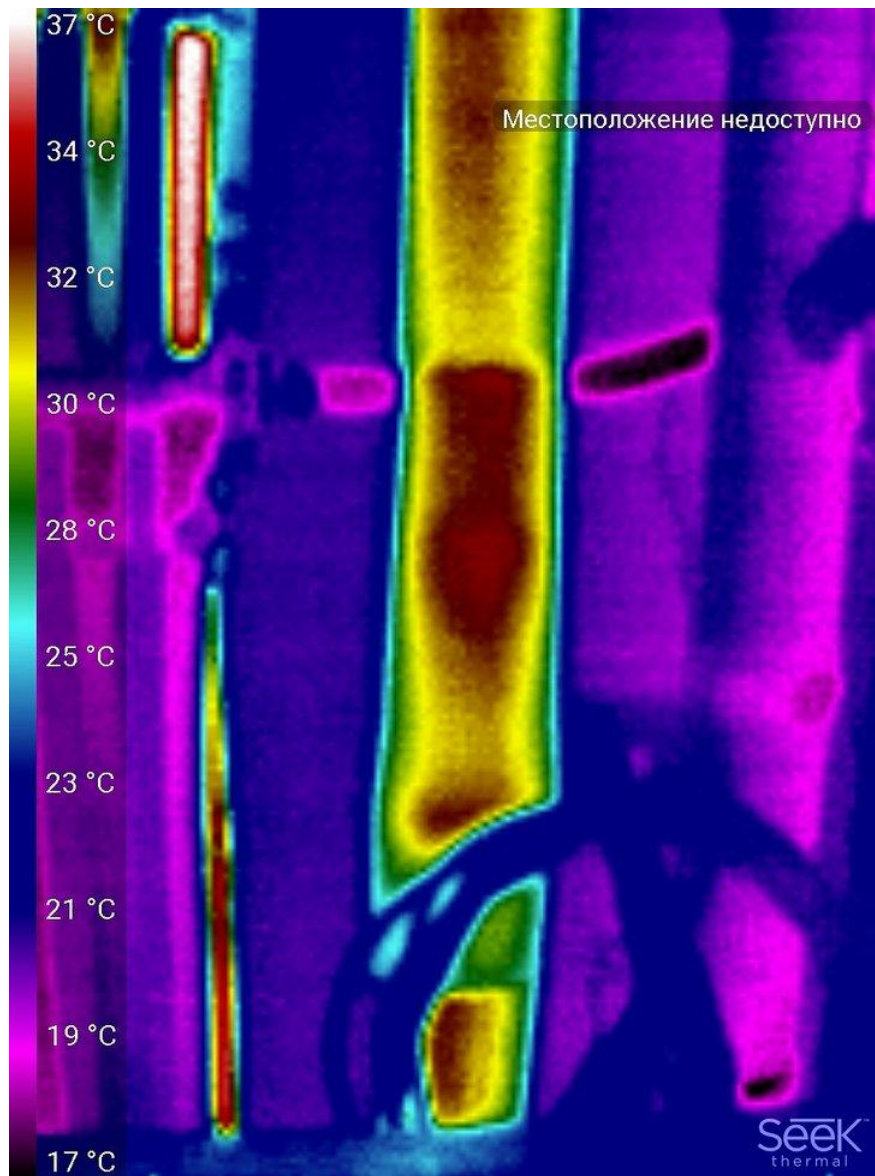
Трубопроводы ГВС и ХВС Теплоизоляция отсутствует



Трубопроводы ГВС и ХВС С теплоизоляцией



Трубопроводы ГВС и ХВС С теплоизоляцией



[Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"](#)

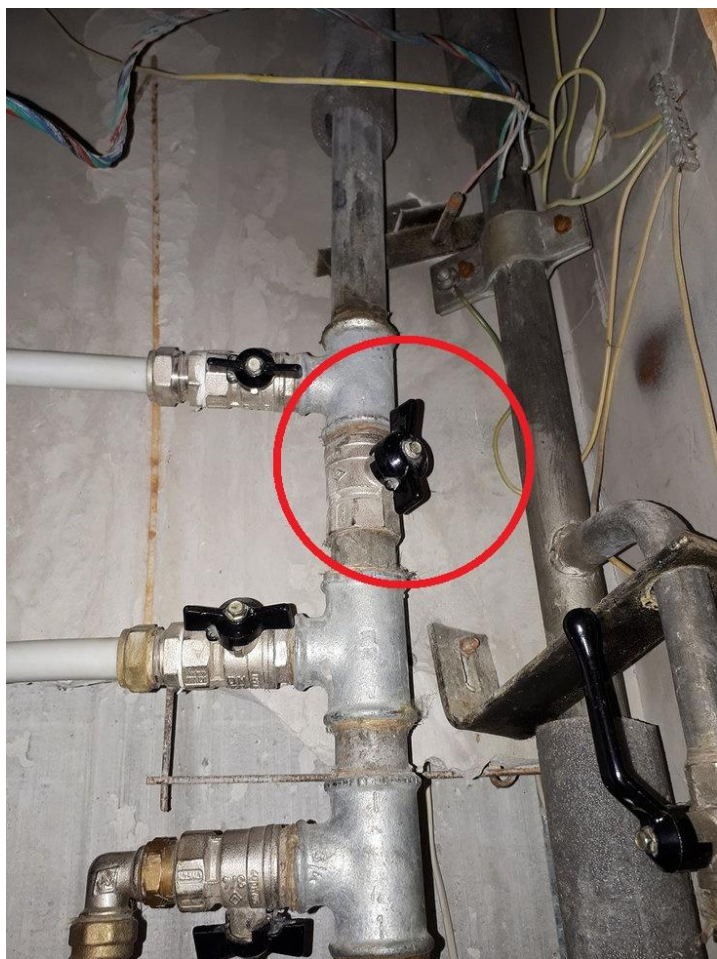
II. Горячее водоснабжение

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям [законодательства](#) Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](#)) [<2>](#)

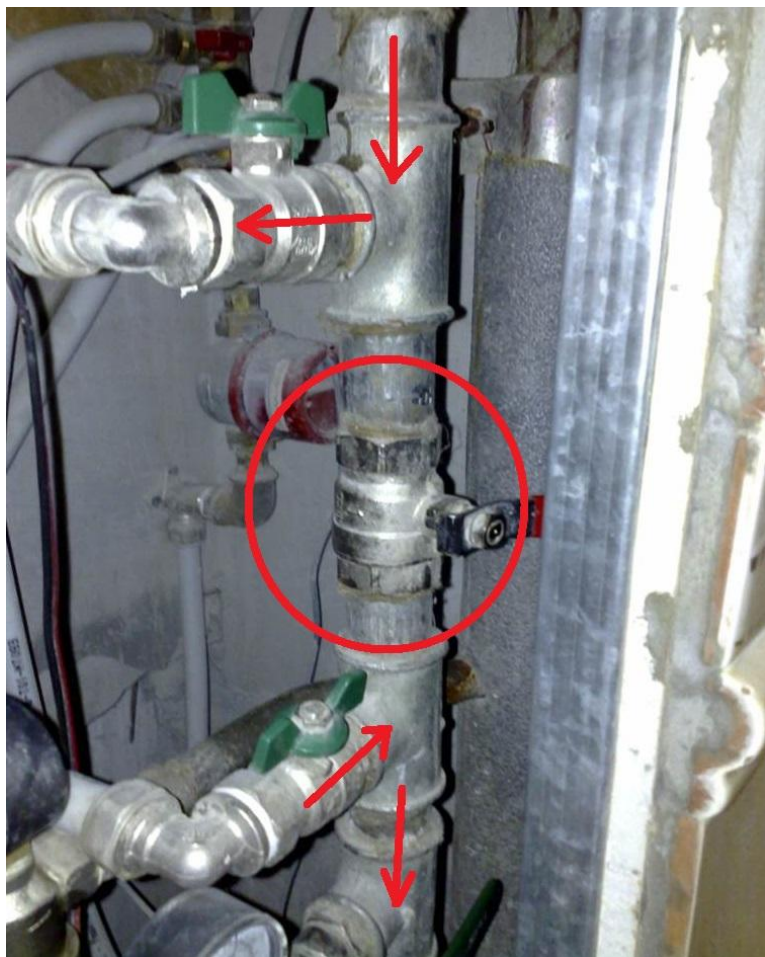
Температура горячей воды должна быть
не ниже **60°C** и не выше **75°C**.

СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов

Незаконная установка запорного крана на трубе ГВС



Незаконная установка запорного крана на трубе ГВС



[Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 \(ред. от 27.03.2018\) "Об доме утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном](#)

I. Определение состава общего имущества

6. В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Центральное отопление



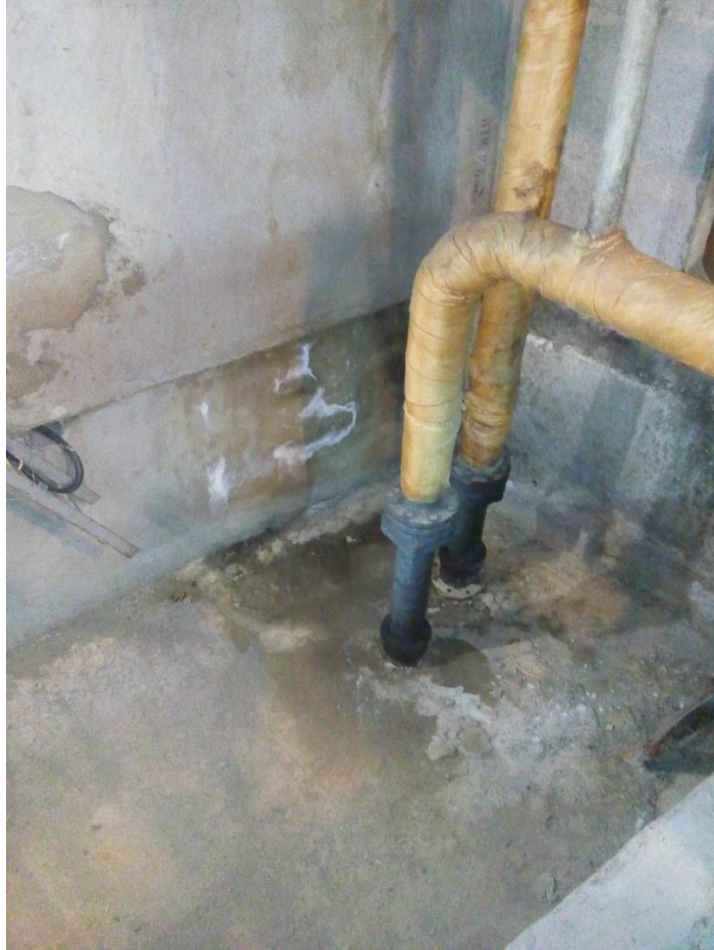
**Осмотр общего имущества МКД
расположенном в местах
общего пользования,
находящемся в свободном
доступе для собственников
помещений.**

**Проверка фундаментов
и подвальных помещений.**

Фундамент. Отмостка



Подвал

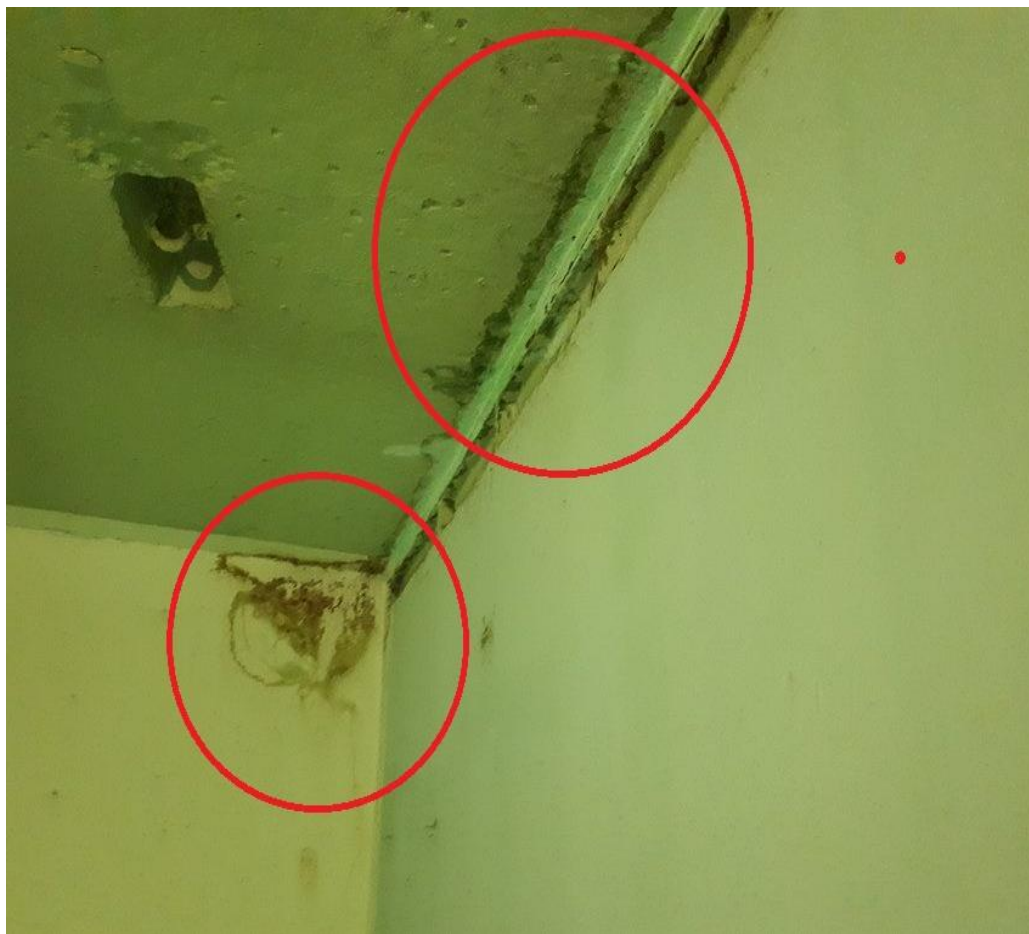


Проверка **ограждающих конструкций** и **элементов фасада** (наружные стены и все элементы фасадов, включая балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства

Водоотливы (линёвка)



Места общего пользования

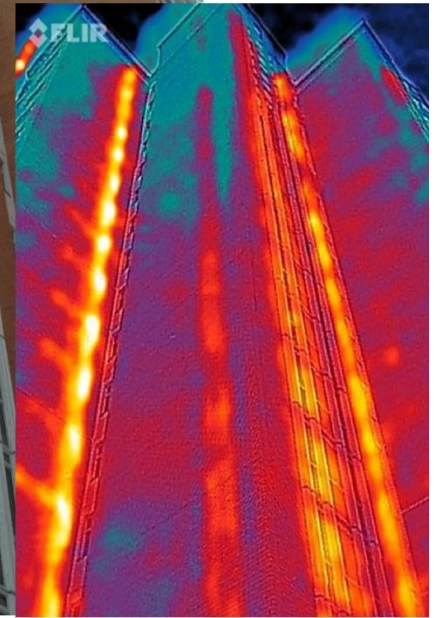
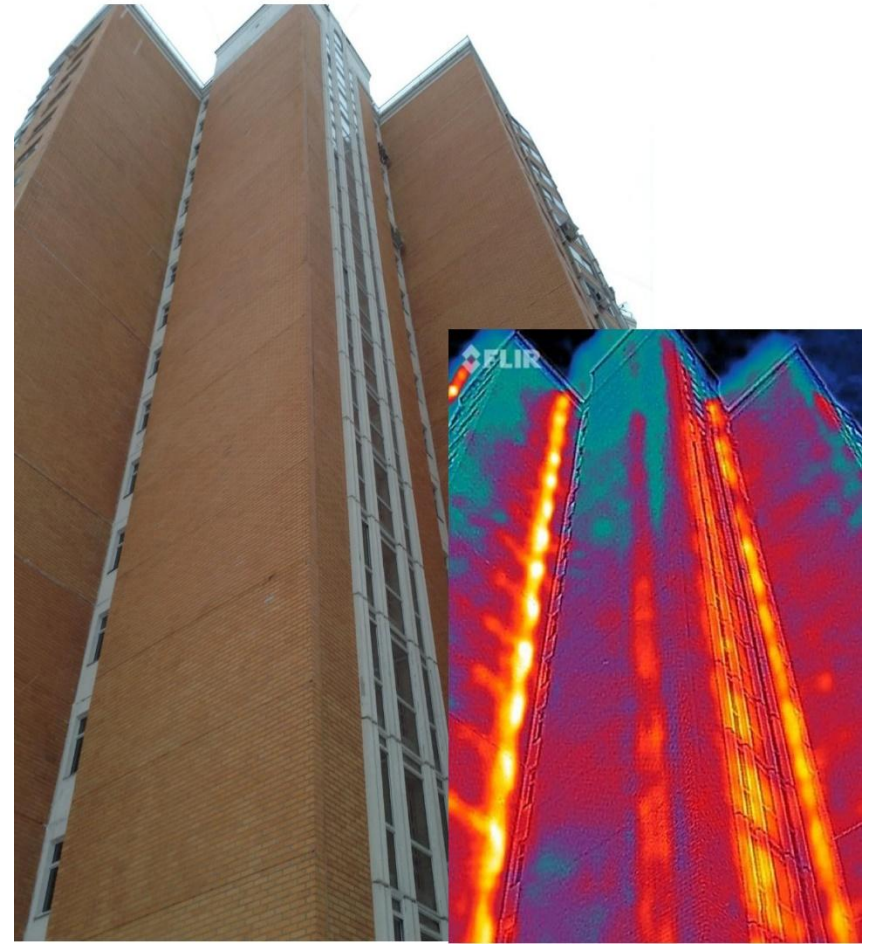
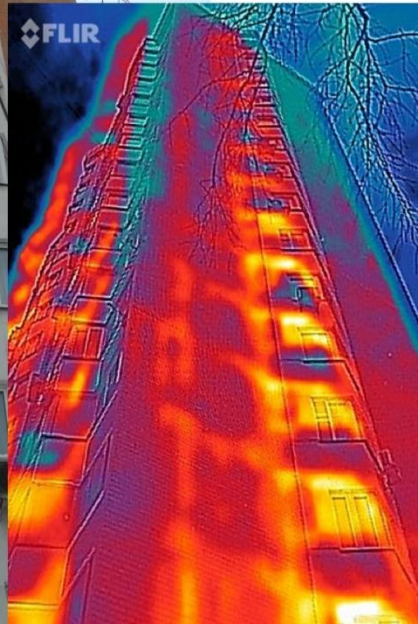


Крыльцо



**Инструментальная
проверка состояния ОИ
МКД**

Фасад

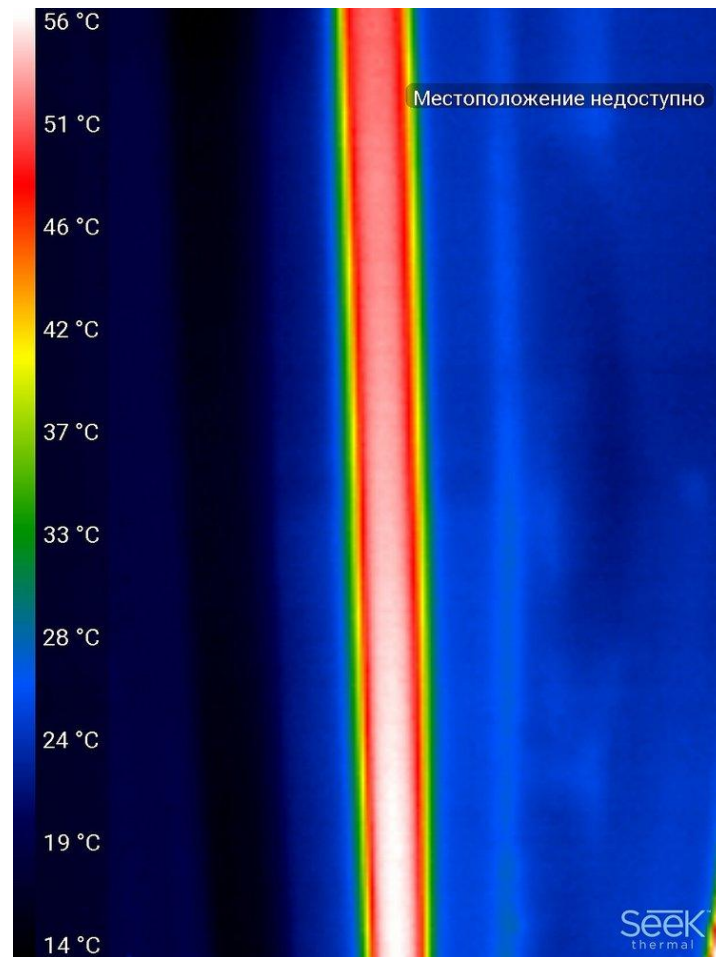
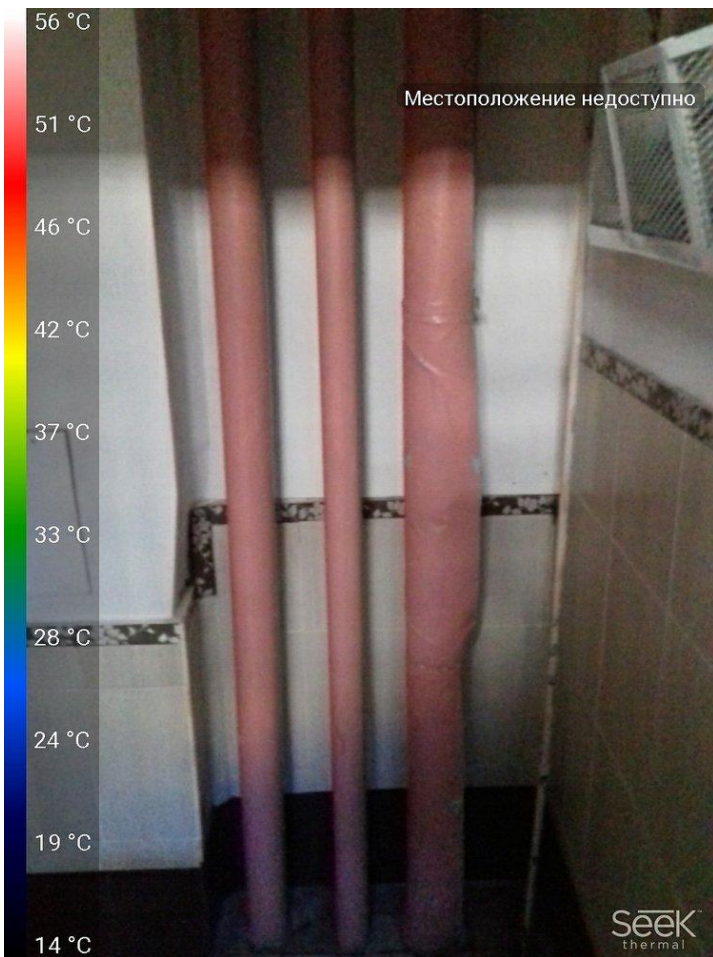


Ремонт фасада



Инженерные сети МКД

Подъезд



Верхний розлив ГВС, ЦО

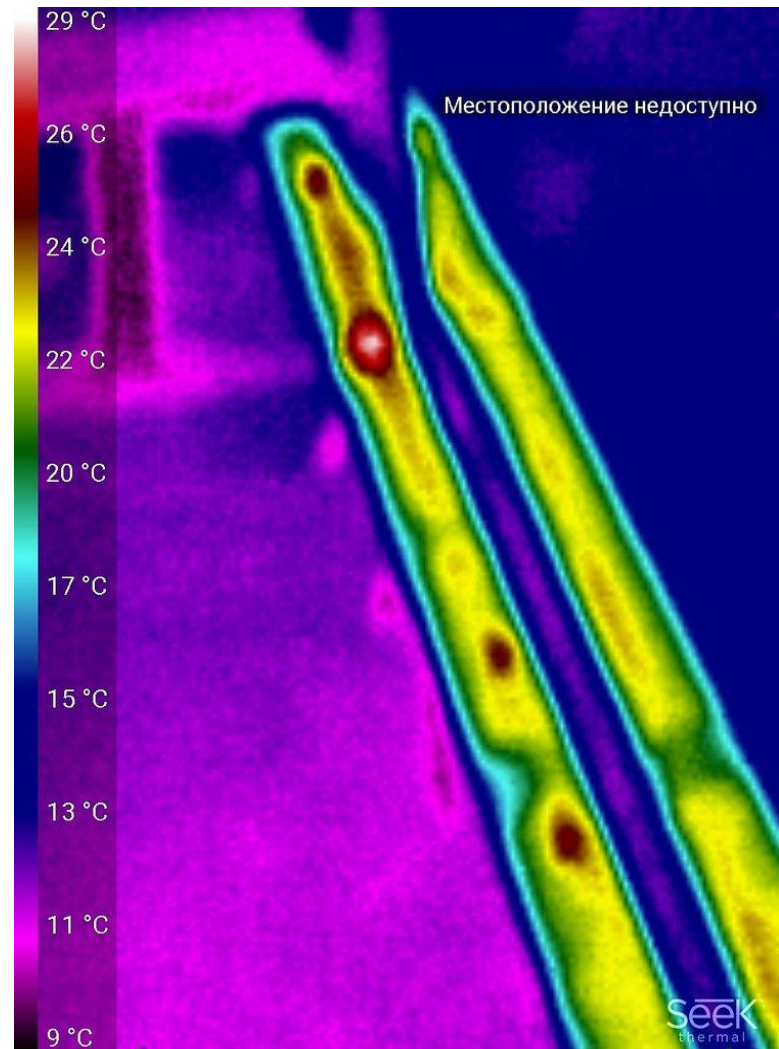
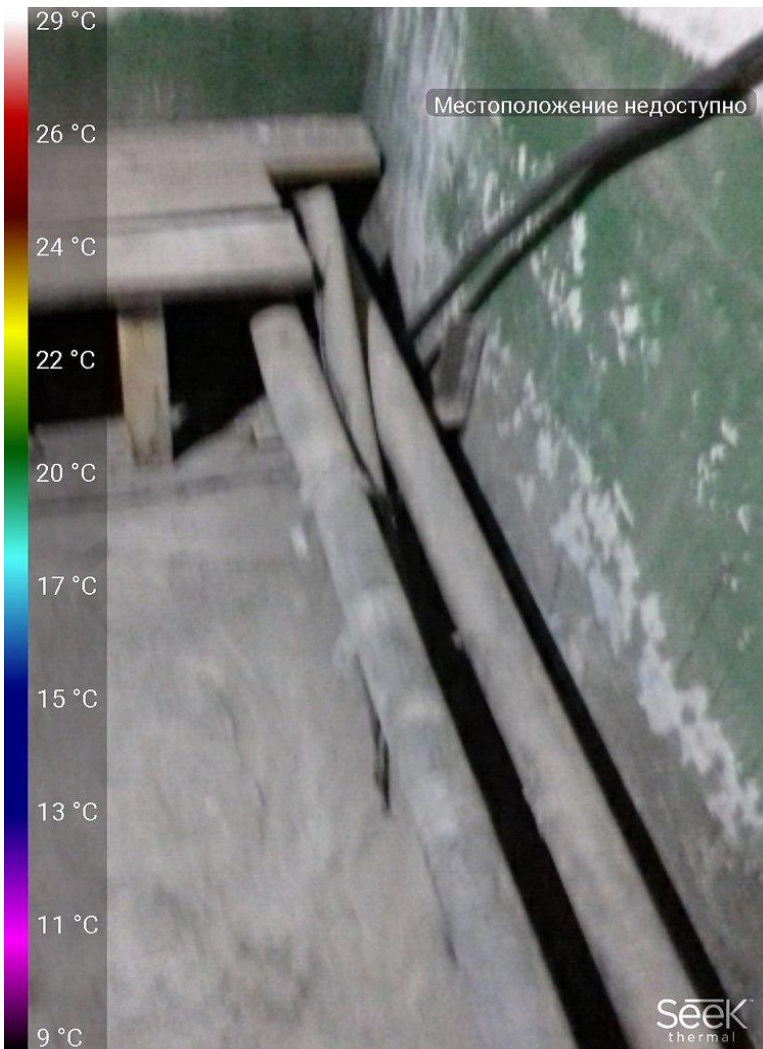


Инженерные сети МКД

Подвал

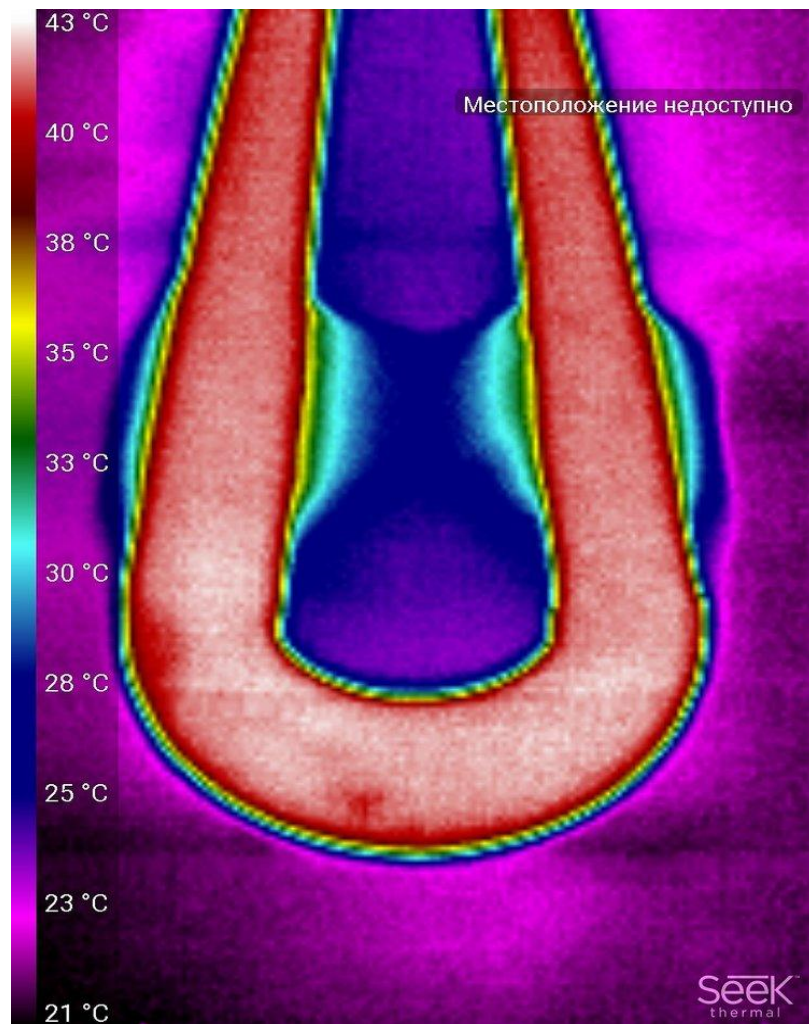
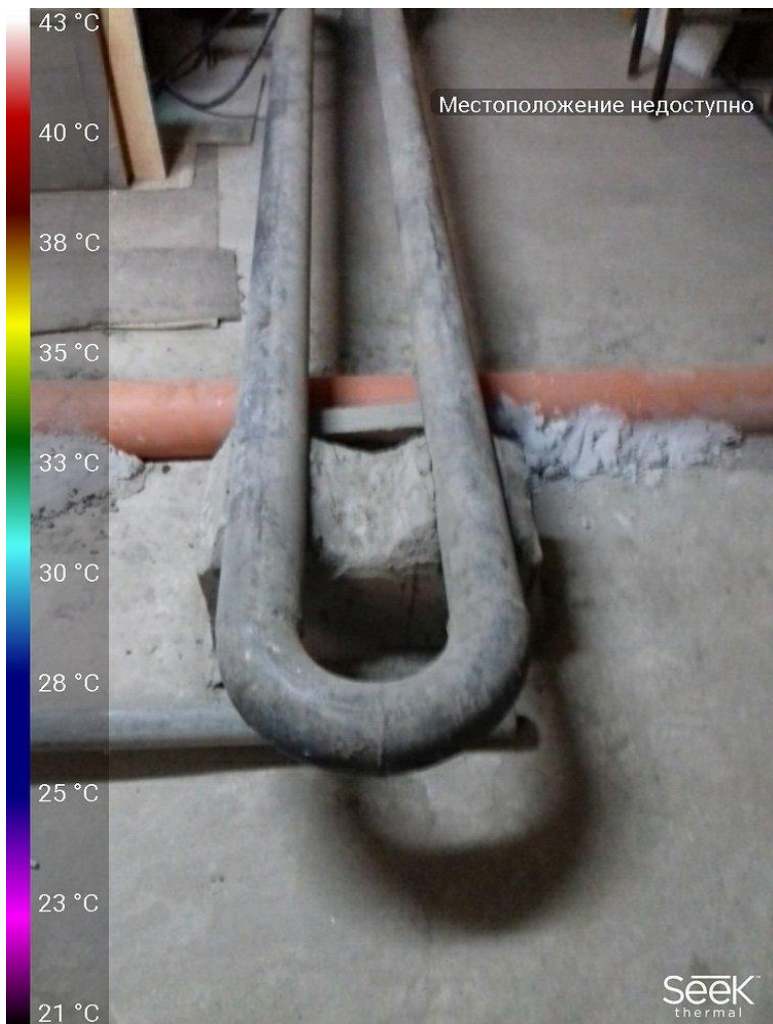


Инженерные сети МКД Подвал. Проживание кошек.



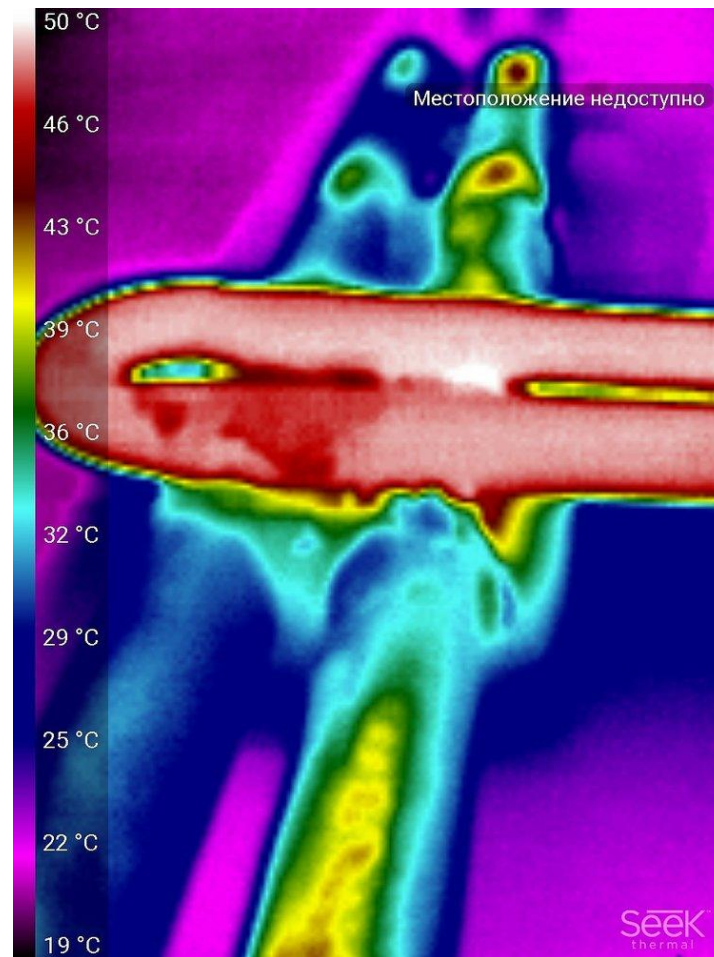
Инженерные сети МКД

Подвал



Инженерные сети МКД

Подвал



Крыши, кровли, вентиляционные устройства, чердачные помещения и перекрытия, утеплитель чердачных перекрытий, крышные газовые котельные; надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, а также иные коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах

Крыша

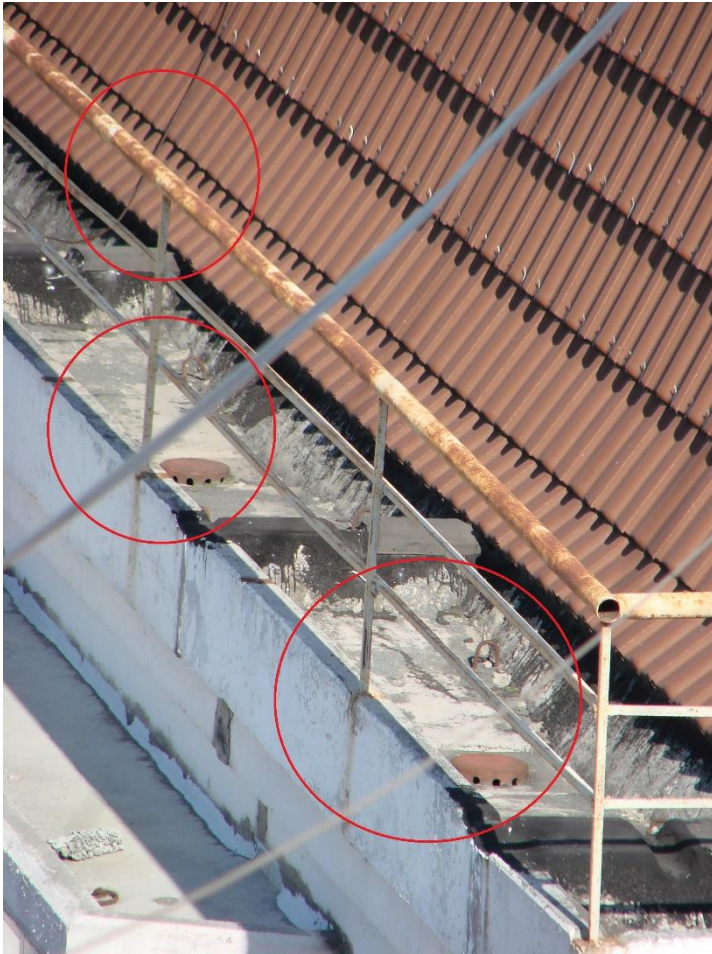


Крыша





Крыша, кровля







Технический этаж



Технический этаж



Узел учета тепловой энергии



Текущий ремонт системы ГВС



Машинное отделение лифтов



Лифт

ООО «Инвест Сервис»
 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д.17, корп.3, оф.11.
 Тел/факс 8 (495) 618-20-82, e-mail: info-ans@is.ru
 Аттестат аккредитации испытательного центра «ПРОФЭКСПЕРТ»
 № RA.RU.21.E.01, дата вступления в регистр 23 июля 2015 года

г. Москва _____ « 29 » 10 2015 г.

АКТ
периодического технического освидетельствования лифта

Мною, специалистом Шашкин А. П. в присутствии представителя специализированной организации, представляющей лифт Фирма СЛ-7 ООО «МедиаСтарт» и представителя владельца лифта ТЕ «Термовокс» проведено периодическое техническое освидетельствование лифта по ГОСТ Р 53783–2010. Идентификационный номер лифта (рег., зав.) 151508 Адрес установки: г. Москва, Терновская ул. д.22 и д.29

Результат технического освидетельствования лифта

- Требования к безопасной эксплуатации лифта в период назначенного срока службы соблюдаются.
- Результаты технического контроля оборудования лифта и установки оборудования лифта положительные.
- Функционирование лифта соответствует руководству (инструкции) по эксплуатации изготовителя.
- Устройства безопасности лифта функционируют в соответствии с установленными требованиями.
- Результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления (зануления) оборудования лифта положительные.
- Результат испытаний сцепления тяговых элементов с канатом и испытания тормозной системы на лифте с электрическим приводом положительные.
- Выявленные при техническом освидетельствовании дефекты, неисправности, несоответствия, приведены в таблицах 1 и 2 настоящего акта.

Таблица 1

№ п/п	Отрицательные результаты проверки функционирования устройств безопасности лифта по В.4.1 и отрицательные результаты испытаний лифта по В.3.1, дефекты, неисправности, несоответствия, создающие недопустимый уровень риска при эксплуатации лифта, в соответствии с приложением Ж	Обозначение нормативного документа
Отметка об устранении дефектов, неисправностей, несоответствий		
	(дата проверки)	(подпись, штамп) (ФИО)

Таблица 2

№ п/п	Выявленные дефекты, неисправности, несоответствия более низкого уровня риска	Обозначение нормативного документа	Рекомендуемый срок устранения
1	Крышки кап. аппарата не вставлены в районе крепления, не наклеены этикетки.	норматив	при обнаружении Т.Р.
2	Равновесные винты ослабли и не затянуты полностью на 4 винта (2 Ф-комата)	-	-

Рекомендации

п. 1.7. Специалист Шашкин А. П. (ФИО)

С результатами периодического технического освидетельствования ознакомлены:

представитель владельца лифта Муромов С. А. (ФИО)

представитель специализированной лифтовой организации Каренин А. А. (ФИО)

Испытание электросетей

Испытательная лаборатория эл. установок зданий
Общество с ограниченной ответственностью
«ЭЛЕКТРОЖИЛДИАГНОСТИКА»

Экз. № 1



АТТЕСТАТ КОМПЕТЕНТНОСТИ
Рег. № 000650-Э (З) от «20» мая 2014г.
срок действия по «19» мая 2017г.
Юр. адрес: 125284, г. Москва,
Никулинская, д. 15, к.1, кв.187
Фак. адрес: Дубининская ул., д.68
тел. 8 499 235-19-03

СВИДЕТЕЛЬСТВО о регистрации
электролаборатории Ф.С. по технологическому и
экологическому надзору по городу Москве
Рег. № 3311-3
Срок действия до «25» июня 2017 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ Рег. № 25-06/16
**ПО ИСПЫТАНИЮ УСТРОЙСТВ СЕТИ ЗАЩИТНОГО ЗАЗЕМЛЕНИЯ
ЭЛЕКТРОСЕТЕЙ ТОКОПРИЕМНИКОВ**

Цель испытаний: профилактические

Код ОКП: № 343710

Заказчик: ТСЖ «ул. Перовская 22 корпус 2»

Наименование эл. установки: жилой дом

Адрес: 111398, г. Москва, ул. Перовская 22 к. 2

Согласно пункту 14 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., **результаты осмотра** общего имущества **оформляются актом осмотра**, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

По завершению **акт технического осмотра
общего имущества** подписывается комиссией проводившей осмотр, представителем собственников (выборное лицо) и утверждается руководителем организации, проводившей осмотр, или уполномоченным на это лицом.