

Регистрационный № ЮВ-25-0030249

27.08.2025 г.

ОТЧЁТ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

по адресу: **Авиамоторная ул.** дом № 4 корп. № 2 стр. №

Район / поселение: **Лефортово** АО ЮВАО Назначение: **МКД**
Объединение собственников жилья **ТСЖ "АВИАМОТОРНАЯ 4-2"**

Управляющая организация **ТСЖ "АВИАМОТОРНАЯ 4-2"**

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ

Количество		Строительный объём здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв.м)		
этажей	подъездов			Полезная	В жилых помещениях	В нежилых помещениях
17	3	54281	192	12879	12231	648
Серия проекта: П-44			Год постройки/реконстр.: 2004 /			
Физический износ (%) по данным БТИ на 01.01.2025 г.					13.7	
Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений			0 шт./ 0 шт.			
			ТТ - 0 шт., в т.ч. масляные ТТ 0 шт.			
Класс энергетической эффективности здания			Магистрали транзитные:			
			Фактическое удельное потребление тепловой энергии, Гкал/кв.м		0.07	
			Проектное удельное потребление тепловой энергии, кДж/(кв.м*град.С*сут.)		70.0	
			Величина отклонения (%)		-10.23	

НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА

Организация	Дата, №	Наименование, содержание
-------------	---------	--------------------------

Выводы по результатам предыдущего обследования

Дата: 30.07.2020	№ ЮВ-20-0030249	Техническое состояние здания в целом	Р
------------------	-----------------	--------------------------------------	---

**Выполнение рекомендаций предыдущего обследования
по капитальному ремонту элементов здания**

Элементы	Рекомендации по объемам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие	Объем ремонта		
		Требу- емый (%)	Выполненный	
			Год	Факт. %
1	2	3	4	5
Кровля	Кровля:			
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы:			
Водоотвод				
Герметиз.				
Фасад	Ремонт: Оконные заполнения:			
Балконы	Балконы:			
	Лоджии:			
	Козырьки:			
	Эркеры:			
	Все элементы:			
Стены	Ремонт: Утепление:			
Подвал				
Тех. подполье				
Тех. этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Места общего пользования	Вестибюли:			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутриподъездные:			
	Сходы/съезды:			
	Окна, двери:			
	Внутренняя отделка помещений:			
Все элементы:				
Лестницы				

1	2	3	4	5
Перекр.				
Система отопления	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ГВС	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ХВС	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Этажи:			
	Внутренний пожарный водопровод:			
	Вся система:			
Канализ.	Тех.подполье/тех.этаж:			
	Этажи:			
	Вся система:			

1	2	3	4	5
Мусоропр.				
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов				
Вентиляция				
Газоходы				
Лифты				
Подъёмное устройство для маломобильной группы населения				
Устройство для автоматического опускания лифта				
Система ЭС (ВРУ)				
ВКВ (второй кабельный ввод)				
АВР (автоматическое включение резервного питания)				
ППАиДУ				
Система оповещения о пожаре				
ГС				
Связь с ОДС				
Система видеонаблюдения				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)				
Общий вывод	Ремонтные работы не предусматривались и не выполнялись			

РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц. по пред. обл.	% деф. части	Оценка
1	2	3	4	5
Крыша Теплый чердак Кровля: Рулонная 1129 кв.м	Кровля: Местами образование вздутий, складок рулонного материала.	У	5	У
	Свесы: Местами деформация металлических фартуков парапетов.	У	5	У
	Стропильная система: Отсутствует.			
	Чердак: Местами сухие следы протечек. Локальные повреждения стяжки пола. Отдельные зоны загрязнения помещений чердака.	У	10	У
	Покрытие ж/б: Местами сухие следы замачивания, сколы бетона, образование локальных волосеных трещин в нижней плоскости отдельных плит покрытия.	Р	15	Р
	Все элементы: Работоспособное состояние элементов. Дефекты устранимы текущим ремонтом.	Р	15	Р
Водоотвод Внутренний Материал: ПВХ	Негерметичность соединений, следы потеков отдельных труб и фасонных частей водоотводящего трубопровода из ПВХ. Местами повреждения, просадки, участки биологического поражения асфальтового покрытия отмостки. Отдельные участки краевых разрушений асфальтового покрытия отмостки вследствие проведения ремонтных работ сторонними организациями.	У	25	У
Межпанельные стыки Открытые	Местами растрескивание, высыхание герметика. Следы ремонта отдельных стыков. Зафиксированы последствия протечек с отдельного стыка в уровне лестничной клетки верхнего этажа.	У	10	У
Фасад 10089 кв.м Отделка стен: облицовка плиткой Отделка цоколя: Окраска по штукатурке Оконные заполнения: пластиковые	Отделка наружных стеновых панелей первого этажа - фактурная. Деформация отдельных оконных отливов. Сколы, трещины, отслоение отдельных плиток облицовки стеновых панелей. Краевые сколы отдельных панелей. Локальные загрязнения отделочного слоя фасадов. Местами загрязнения, отдельные участки растрескивания, отслоения отделочного слоя цоколя.	У	15	У
Балконы 44 шт. Лоджии: 208 шт. Козырьки: - над входами: 0 шт. - над лоджиями / балконами верхних этажей: 0 шт. - непроектные: 0 шт. Эркеры: 9 шт.	Балконы: Растрескивание, отслоение отделочного слоя в нижней плоскости, по граням отдельных плит. Местами растрескивания, отслоения отделочного слоя защитных экранов отдельных балконов.	Р	10	Р
	Лоджии: Растрескивание, отслоение отделочного слоя в нижней плоскости, по граням отдельных плит. Сколы, трещины отдельных плиток облицовки защитных экранов лоджий.	Р	10	Р
	Козырьки:	Р		
	Эркеры: Отдельные участки растрескиваний, загрязнений отделочного слоя. Мелкие краевые сколы отдельных эркеров.	Р	10	Р
	Все элементы: Работоспособное состояние элементов. Дефекты устранимы текущим ремонтом.	Р	10	Р

1	2	3	4	5
Стены Материал: <i>Ж/б панели</i> Теплофизические свойства: <i>Не определялись</i>	Сколы, трещины, отслоение отдельных плиток облицовки стеновых панелей. Краевые сколы отдельных панелей.	Р	5	Р
Подвал <i>Под всем зданием</i> <i>805.8 кв.м</i>	Отдельные зоны загрязнения, участки повреждения напольного покрытия. Местами сухие следы протечек. Отдельные продухи заложены. Краевые сколы отдельных ступеней входных приемков.		10	У
Тех. подполье <i>Отсутствует</i>		У		
Тех. этаж <i>Отсутствует</i> Местонахождение:				
Гараж-стоянка (подземный) <i>отсутствует</i> Площадь: <i>0 кв.м</i> Этажность: <i>0 эт</i> Количество маш.мест: <i>0 шт.</i>				
Места общего пользования Пандусы наружные: <i>0 шт</i> Пандусы внутренние: <i>0 шт</i> Сходы-съезды: <i>8 шт</i>	Вестибюли: Участки загрязнения, местами сколы отделочного слоя стен. Краевые сколы отдельных плиток напольного покрытия.	У	10	У
	Крыльца: Сколы, трещины отдельных плиток покрытия площадок входных групп.	У	10	У
	Пандусы наружные:	У		
	Пандусы внутри-подъездные:			
	Сходы/съезды: Сколы, трещины асфальтового покрытия, местами отслоение окрасочного слоя и коррозия участков поручней отдельных съездов.		15	У
	Окна, двери: Растрескивание, отслоение отделочного слоя, коррозия отдельных участков порогов входных дверей. Некомплектность фурнитуры, механические повреждения поверхности отдельных оконных переплетов.	У	10	У
	Внутренняя отделка помещений: Локальные загрязнения, местами сколы отделочного слоя стен. Отдельные участки загрязнений, малых повреждений напольного покрытия.	У	10	У
Все элементы: Удовлетворительное состояние элементов. Дефекты устранимы текущим ремонтом.	У	15	У	
Лестницы <i>Ж/бет.марши</i>	Местами краевые сколы, истертость поверхности проступей отдельных ступеней, деформация отдельных стоек, ригелей и механические повреждения поверхности поручней лестничных клеток.	Р	5	Р
Перекрытия <i>Жел.бетонные</i>	Образование локальных малораскрытых трещин, местами сухие следы замачивания, сколы защитного слоя бетона в нижней плоскости отдельных плит перекрытия подвала.	Р	5	Р

1	2	3	4
<p>Система отопления Централизованное Трубопроводы: <i>Черн. сталь</i> Приборы: <i>конвекторы</i> Терморегуляторы квартирные: <i>Отсутствует</i> АУУ (автоматизированный узел управления): <i>0 шт.</i> ОДУУ (общедомовой узел учёта): <i>Имеется</i> Элеваторный узел: <i>0 шт.</i> Тепловой узел: <i>1 шт.</i> Тип стояков: <i>Открытый</i></p>	<p>Тех.подполье/тех.этаж: Повреждение, отсутствие участков теплоизоляции. Коррозия участков труб и отдельных соединений. Поверхностная коррозия, неисправность отдельной запорной арматуры. По информации УК - аварии отсутствуют.</p>	У	25
	<p>Транзит питающий: Отсутствует.</p>		
	<p>Чердак: Местами повреждение участков теплоизоляции. Поверхностная коррозия отдельных соединений, местами запорной арматуры трубопровода. По информации УК - аварии отсутствуют.</p>	У	15
	<p>Этажи: Коррозия отдельных соединений трубопровода. Поверхностная коррозия, неисправность отдельной запорной арматуры. По информации жителей - аварии отсутствуют.</p>	У	20
	<p>Вся система: Удовлетворительное состояние системы в здании. Дефекты устранимы текущим ремонтом.</p>	У	25
<p>Система ГВС Централизованное Трубопроводы: <i>Оцинк. сталь</i> ОДУУ (общедомовой узел учёта): <i>Имеется</i> Тип стояков: <i>Открытый</i></p>	<p>Тех.подполье/тех.этаж: Повреждение, отсутствие участков теплоизоляции. Коррозия участков труб и отдельных соединений. Поверхностная коррозия, неисправность отдельной запорной арматуры. По информации УК - аварии отсутствуют.</p>	У	25
	<p>Транзит питающий: Отсутствует.</p>		
	<p>Чердак: Местами повреждение участков теплоизоляции. Поверхностная коррозия отдельных соединений, местами запорной арматуры трубопровода. По информации УК - аварии отсутствуют.</p>	У	15
	<p>Этажи: Коррозия отдельных соединений трубопровода. Поверхностная коррозия, неисправность отдельной запорной арматуры. По информации жителей - аварии отсутствуют.</p>	У	20
	<p>Вся система: Удовлетворительное состояние системы в здании. Дефекты устранимы текущим ремонтом.</p>	У	25
<p>Система ХВС Трубопроводы: <i>Оцинк. сталь</i> ОДУУ (общедомовой узел учёта): <i>Имеется</i> Тип стояков: <i>Открытый</i></p>	<p>Тех.подполье/тех.этаж: Повреждение, отсутствие участков теплоизоляции. Коррозия участков труб и отдельных соединений. Поверхностная коррозия, неисправность отдельной запорной арматуры. По информации УК - аварии отсутствуют.</p>	У	25
	<p>Транзит питающий: Отсутствует.</p>		
	<p>Этажи: Местами повреждение участков теплоизоляции. Поверхностная коррозия отдельных соединений, местами запорной арматуры трубопровода. По информации УК - аварии отсутствуют.</p>	У	15
	<p>Внутренний пожарный водопровод: Трубопровод не заполнен водой. Клубочная коррозия участков труб и отдельных соединений. Поверхностная коррозия, неисправность отдельной запорной арматуры. Образование многочисленных свищей в трубопроводе. Пожарные шкафы - укомплектованы.</p>	У	35
	<p>Вся система: Неудовлетворительное состояние системы внутреннего пожарного водопровода.</p>	У	35

1	2	3	4	5
Канализация Материал: <i>ПВХ</i> Тип стояков: <i>Открытый</i>	Тех.подполье/тех.этаж: Негерметичность соединений, следы потеков отдельных труб и фасонных частей из ПВХ. Отсутствие отдельных крышек прочисток. По информации УК – периодические бытовые засоры.	У	15	У
	Этажи: Негерметичность соединений, следы потеков отдельных труб и фасонных частей из ПВХ. По информации жителей – периодические бытовые засоры.	У	15	У
	Вся система: Удовлетворительное состояние системы в здании. Дефекты устранимы текущим ремонтом.	У	15	У
Мусоропроводы <i>На л/клетках</i> Мусорокамеры: <i>На 1 этаже</i>	Коррозия участков отдельных мусороприемных клапанов. Механические повреждения поверхности отдельного мусороприемного оборудования. Загрязнение участков отделки стен мусорокамер.	У	10	У

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	№№ и дата последнего обследования	Специализированная орг-я	Оценка	
				Пред.	Тек.
1	2	3	4	5	6
Связь с ОДС <i>Комплексная (лифтовая + охранная)</i>	В работоспособном состоянии	В рамках регламентных работ.	Н/п	У	У
Вентиляция	В работоспособном состоянии Видимые дефекты отсутствуют.	В рамках регламентных работ.	Н/п	У	У
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов <i>Имеется</i>	В работоспособном состоянии	В рамках регламентных работ.	Н/п	У	У
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система) Наличие: <i>Отсутствует</i>					
Газоходы <i>Отсутствуют</i>					

Дополнительные данные:

1. Дефекты элементов здания, отраженные в настоящем заключении, определены при визуальном обследовании с использованием данных ОДС и управляющей организации.
2. Паспортные данные - из базы БТИ. Данные о наличии и состоянии инженерных систем, обслуживаемых специализированными организациями представлены по информации управляющей организации на день обследования.
3. Необходимо регулярное обследование специализированными организациями инженерных систем с устранением выявленных дефектов.
4. Уточнено отсутствие козырьков над входами.

Рабочая информация:

Перекрытия: Жел.бетонные

Рекомендации по утеплению стен:
Н/и (не имеется)

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ:

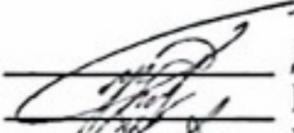
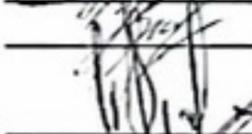
Техническое состояние здания (в целом) – Работоспособное

РЕКОМЕНДАЦИИ по ремонтно-восстановительным работам в течение 5 лет:

1. При выборочном капитальном ремонте необходимо выполнить:
 - Замена системы внутреннего пожарного водопровода.
2. Отмеченные кодом «У» и «Р» дефекты элементов подлежат устранению при техническом обслуживании, подготовке к сезонной эксплуатации и текущем ремонте.

Директор ООО «Группа «Ю.С.Т.Э.»
Руководитель работ
Исполнитель работ
Управляющая организация ТСЖ
"АВИАМОТОРНАЯ 4-2"




Д. С. Беневольская

Н. В. Чибиков
Н. В. Чибиков
А. В. Храмченко

