

Исх. №1 от «01» декабря 2019 г.

От представителя собственников
дома Ленинский проспект дом 67
Генеральному директору
ООО "АРДО инжстрой"
А.И. Баеву

Замечания к ПКР-003269-19 ТЗК

Уважаемый Алексей Игоревич!

По результатам ознакомления с материалами проектной документации Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», «Техническое заключение о состоянии инженерных систем и конструктивных элементов здания» ПКР-003269-19 ТЗК Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Ленинский проспект, 67, (далее ТЗК) был выявлен ряд неточностей, которые могут отразиться на качестве и полноте выполняемых работ по капитальному ремонту дома.

Суть данных замечаний была изложена в отдельном документе, прилагаемом к данному письму.

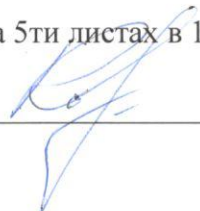
Хотел бы отметить, что мной до сих пор не получен оригинал подписанного акта фиксации начала работ по обследованию технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома по адресу: г.Москва, Ленинский проспект, д. 67.

В связи с тем, что я не смог получить доступ к подвальным, чердачным и прочим специализированным помещениям и я не могу дать полную оценку состояния изученности данных вопросов.

В связи с неполной информацией по ряду помещений и систем я не могу дать полное заключение по ТЗК. Прошу организовать совместный доступ к обследованию помещений для согласования дополненной и исправленной версии ТЗК.

Приложение 1.: Замечания к ТЗК - на 5ти листах в 1 экз.

Представитель собственников



/Ковалёв К.М./

Замечания

к Разделу 12 "Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами"
«Техническое заключение о состоянии инженерных систем и конструктивных элементов
здания» ПКР-003269-19 ТЗК Том 12.1

Дома по адресу: **г.Москва, Ленинский проспект, д. 67** (договор № **ПКР-003269-19**)
г.Москва «01» декабря 2019г.

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, в лице Ковалёва
К.М. (кв.30) составили настоящие Замечания о нижеследующем:

1. Замечания к разделу 1 отсутствуют
2. Замечания к разделу 2 отсутствуют
3. Замечания к разделу 3 отсутствуют
4. Замечания к разделу 4 отсутствуют
5. Замечание к разделу 5 Краткая характеристика объекта:
 - 5.1. П.1 Необходимо уточнить количество квартир в соответствии с паспортом здания.
 - 5.2. П.10 Вылет козырьков превышает 800мм.
 - 5.3. П.11 Фасад выполнен из кирпича с керамической облицовкой по большей части дома, окрашен только со стороны внутреннего неполного колодца "П" образного здания.
6. Замечание к разделу 6 Результаты обследования стен (фасадов):
 - 6.1. П.2 Фасад окрашен только с внутренней стороны здания, фронтальная и боковые части дома представлены облицовочным кирпичом.
 - 6.2. П.3 Опущено наличие отливов на уровне 5го этажа и их техническое состояние.
 - 6.3. Отсутствуют отметки о существенных вывалах фасадов в районе внешнего фасада со стороны соседнего дома Ленинский проспект №69 (фотоматериалы листов №72-75) заложенных новым кирпичом, требуется детальное (инструментальное) комплексное обследование технического состояния фасадов (ГОСТ Р 53778-2010).
7. Замечание к разделу 7 Результаты обследования балконов, козырьков над входами:
 - 7.1. П.2 Указать точное количество остекленных балконов и полное количество балконов.
 - 7.2. П.4 Часть экранов полностью утеряна. Ограждения требуют индивидуальной инспекции и ремонта из-за частичной потери целостности металлической решетки.
 - 7.3. П.5. Часть отливов отсутствует.



- 7.4. Отсутствует заключение по пожарным балконам внутри дома.
- 7.5. П.8 Отсутствует заключение о конструктивных элементах крепления козырьков подъездов к фасаду здания и разрушениях в области крепления.
- 7.6. П.9 Отсутствуют рекомендации по ремонту отливов, козырьков над входами и сопутствующим работам описанным в п.8.
- 7.7. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно табл. 37 ВСН 53-86(р)
8. Замечание к разделу 8 Результаты обследования заполнений оконных проемов в местах общего пользования (подъездах):
- 8.1. Отсутствуют рекомендации.
9. Замечание к разделу 9 Результаты обследования заполнений слуховых окон:
- 9.1. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно ВСН 53-86(р)
10. Замечание к разделу 10 Результаты обследования заполнений дверных проемов входных групп
- 10.1. Отсутствуют сведения о состоянии: о коррозии, вмятинах и прочих повреждениях.
- 10.2. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно табл. 58 ВСН 53-86(р).
- 10.3. Отсутствуют выводы и рекомендации.
11. Замечание к разделу 11 Результаты обследования заполнений дверных проемов в техническое подполье
- 11.1. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно табл. 58 ВСН 53-86(р).
12. Замечание к разделу 12 Результаты обследования технического подполья:
- 12.1. П.4 Количество входов необходимо уточнить. Есть данные о наличие входов в техническое подполье через подъезд №1 и №6.
- 12.2. Отсутствуют сведения о состоянии котельной, расположенной в подвале подъезда №1.
- 12.3. Необходимо уточнить состояние полов, по данным жильцов полы в подполье нескольких подъездов №1, 6 земляные.
13. Замечание к разделу 13 Результаты обследования перекрытий:
- 13.1. Необходимо проверить тип полов в подполье под всем домом.
- 13.2. П.4 необходимо разделить выводы по перекрытиям над техническим подпольем и перекрытия над 10-м этажом.
14. Замечание к разделу 14 Результаты обследования помещений подъездов отсутствуют.
15. Замечание к разделу 15 Результаты обследования межэтажных лестниц:

- 15.1. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно табл. 35 ВСН 53-86(р).
16. Замечание к разделу 16 Результаты обследования лестниц, ведущих в техническое подполье:
- 16.1. Необходимо обследование лестниц в подполье в подъездах №1, №6.
- 16.2. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно табл. 35 ВСН 53-86(р).
17. Замечание к разделу 17 Результаты обследования лестниц, ведущих на чердак:
- 17.1. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно табл. 33 ВСН 53-86(р).
18. Замечание к разделу 18 Результаты обследования лестниц, ведущих на кровлю:
- 18.1. Отсутствует общая оценка износа конструкций согласно ВСН 53-86(р).
19. Замечание к разделу 19 Результаты обследования кровли и чердачного помещения:
- 19.1. В описании дефектов не выделена как подраздел стропильная система.
- 19.2. На листах 89-92 ТЗК приведены материалы фотофиксации подтверждающие поражение гнилью древесины, следы увлажнения древесины, что по таблице 38 ВСН 53-86(р) оценивается как износ кровли 41-60%, вместо заявленного износа 10%.
- 19.3. на листах №89-92 приведены материалы фотофиксации демонстрирующие наличие ржавчины, неплотности фальцев, зажимов фальцев и наличие протечек, на основании таблицы 43 ВСН 53-86(р) износ кровли должен оцениваться в 41-60%, вместо заявленных 20%.
20. Замечание к разделу 20 Результаты обследования системы холодного водоснабжения (ХВС):
- 20.1. П. 26 Стояки вертикальной разводки выполнены из труб внешним диаметром 43мм, разводки 25мм, необходимо уточнение диаметров стояков и подводки по каждому подъезду.
- 20.2. На основании материалов на листах 86-88 и таблицы 65 ВСН 53-86(р) износ системы холодного водоснабжения оценивается в 60%, а не 50%.
- 20.3. Необходимо предусмотреть систему грубой очистки вод на входной магистрали ХВС дома.
21. Замечание к разделу 21 Результаты обследования системы горячего водоснабжения (ГВС)
- 21.1. П. 1. Не указан температурный график



- 21.2. П. 26 Стояки вертикальной разводки выполнены из труб внешним диаметром 43мм, разводки 25мм, необходимо уточнение диаметров стояков и подводки по каждому подъезду.
- 21.3. таблицы 67 ВСН 53-86(р) износ системы холодного водоснабжения оценивается в 60%, а не 50%.
- 21.4. Необходимо предусмотреть систему грубой очистки вод на входной магистрали ГВС дома.
22. Замечание к разделу 22 Результаты обследования системы отопления
- 22.1. П.1. В данный момент теплоснабжение осуществляется от городских сетей теплоснабжения, но в подвале подъезда №1 находится собственная котельная, которая должна быть возвращена в строй в рамках капитального ремонта здания.
- 22.2. Необходимо провести обследование котельной в подвале подъезда №1 и предусмотреть создание отдельного проекта по замене/реконструкции котельной.
- 22.3. Необходимо предусмотреть систему грубой очистки вод на магистрали теплоснабжения дома.
23. Замечание к разделу 23 Результаты обследования системы канализации
- 23.1. Прошу уточнить сроки выполнения замены канализации в полном объеме и отложить замену канализации до проведения полной замены стояков ГВС и ХВС, но не позднее 2024г. в связи с высоким износом систем. Это позволит сократить расходы на восстановительный ремонт до 50%.
24. Замечание к разделу 24 Результаты обследования системы наружного водостока:
- 24.1. Отсутствует оценка состояния системы крепления наружных водосточных труб.
25. Замечание к разделу 25 Результаты обследования системы вентиляции:
- 25.1. Система вентиляции требует чистки и шаблонирования.
26. Замечания к разделу 26 Результаты обследования системы электроснабжения отсутствуют.
27. Замечание к разделу 27 Общие выводы и рекомендации:
- 27.1. П.3. Стены, фасады:
- Изложить часть 1 в следующей редакции: "Наружные стены надземной части здания выполнены из красного полнотелого кирпича с керамической облицовкой по внешнему периметру "П" образной постройки, за исключением внутреннего колодца. Внутренний колодец выполнен из полнотелого кирпича. Общая толщина стен составляет 550 мм. Цоколь оштукатурен и окрашен. Марка по прочности кирпича (несущая стена),

составила М100. Марка по прочности при сжатии раствора (несущая стена) составила М50. Фасады со стороны Ленинский проспект дом №69 требуют детального (инструментального) комплексного изучения из-за неоднократного значимого разрушения."

27.2. П.3. Стены, фасады:

Изложить часть 3 в следующей редакции: "Отмостка асфальтовая. В ходе обследования дефектов и повреждений выявлены: трещины, выбоины, местами разрушение отмостки. Рекомендуются выполнить частичную замену отмостки", в соответствии с разделом 5, п.9.

27.3. П. 9. Техническое подполье:

Провести обследования входов в техническое подполье в подъезде №1 и №6. Провести обследование котельной в подвале подъезда №6 и дать заключение о её состоянии.

27.4. Остальные данные уточнить по мере переработки разделов по замечаниям.

28. Отсутствуют данные обследования системы сбора мусора (Мусоропровода) подъезда №1. Остальные подъезды не оборудованы мусоропроводами. Наблюдается неисправность загрузочных клапанов, отдельные пробоины в стволе, коррозия металлических частей. Износ системы оценивается в 40-45%. Требуется осмотр бункера и вентиляционной камеры для уточнения износа.

Представитель собственников

Помещений в многоквартирном доме


Подпись

/Ковалёв К.М./

ФИО