ИНСТРУКЦИЯ по заполнению АКТа осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома

Для того чтобы заполнит Акт осмотра необходимо внести в него данные своего МКД (в Акте обозначены цифры как пример).

1. Общие сведения по МКД

п.1.2 Общая площадь МКД по техническому паспорту.

Если здание простой формы, можно определить как произведение длины и ширины корпуса на число этажей**.**

Общая площадь МКД <u>это вся площадь дома</u>: квартиры + подъезды + магазины, аптеки, парикмахерские если есть)

п.1.3 Общая площадь помещений МКД (жилые + нежилые) Из технического паспорта.

Общая площадь помещений – это площадь всех квартир в доме и офисов (магазинов, аптек, парикмахерских итп), при наличии.

Площадь комната ТСЖ, колясочная, учрежденческая ИТП относиться к площади мест общего пользования, площадь подъездов – это также площадь мест общего пользования.

п.1.3 Общая площадь жилых помещений (площадь квартир).

Можно определить из поэтажного плана (сложить общую площадь квартир), должна быть меньше общей площади помещений.

Жилая площадь квартиры - это площадь всех комнат в доме. В однокомнатной квартире – считается площадь одной комнаты, в двухкомнатной квартире – две комнаты и т.д.

<u>Общая площадь МКД</u> превосходит <u>общую площадь помещений</u>, а общая площадь помещений превосходит <u>общую площадь жилых помещений</u>.

Места общего пользования – это подъезды, колясочные, лифты.

Нежилые помещения – это магазины, аптеки, парикмахерские и больницы в МКД.

п.1.5 по техническому паспорту;

п.1.7 Совмещенная крыша – это когда перекрытие последнего этажа и покрытие кровли совмещены. Крыши бывают бесчердачные и чердачные, причем бесчердачные крыши применяются в двух конструктивных разновидностях — невентилируемые и вентилируемые.

В невентилируемых крышах требуется защита утеплителя от увлажнения. В вентилируемых крышах имеется воздушная вентилируемая прослойка, сообщающаяся с наружным воздухом через отверстия в карнизе и в этих крышах нет необходимости защиты утеплителя от увлажнения. Для выхода на крышу предусмотрены специальные шахты.

Конструкция невентилируемой крыши состоит из ж\б плиты, пароизоляции, теплоизоляции, цементной или асфальтной стяжки и кровельного ковра.

Пароизоляция – это наклейка 1-2 слоев рубероида или др. водонепроницаемого материала для защиты утеплителя от конденсационной влаги.

Плоские крыши – террасы.

Имеют такую конструкцию как и невентилируемые крыши.

В качестве теплоизоляции применяют пенобетон, по которому укладывается армоцементная стяжка толщиной 40 мм, четырехслойный кровельный ковёр ,который для защиты бронируется гравием.

Пол устраивается из бетонных плит по слою гравия или песка.

п.1.9 Основных типов фундаментов всего 4:

1. Столбчатые (отдельные) фундаменты – отдельные, не связанные между собой опоры под стены или колонны здания, имеющие сравнительно небольшую глубину заложения.
2. Ленточные фундаменты – сплошные линейные фундаменты под несущие стены здания.
3. Плитный фундамент – сплошная фундаментная плита, как правило из монолитного железобетона, сразу под все сооружение или под секцию сооружения.

Свайные ростверки.

Свая – стальной, железобетонный (а иногда и деревянный) стержень, погруженный в грунт сквозь слабые слои для передачи нагрузки на более прочные грунты основания, как правило расположенные на глубине более 4 м.

4. Свайные фундаменты – ленточные, столбчатые или плитные фундаменты, опертые на сваи.

п.1.10 Отметьте «теплый» чердак, если вентиляция выведена на чердачное помещение.

п.1.11 Подвал является отапливаемым если в нём предусмотрены радиаторы для обогрева помещения.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Заполняются с использованием технического паспорта дома, ежегодных актов осмотра.

Как сосчитать окна?

Определите сколько типов окон в доме. Измерьте длину и ширину, перемножьте и получите площадь окна. Площадь каждого типа окна умножьте на количество таких окон. Окно балкона считайте изнутри (остекление считать не нужно), необходимо замерить площадь г-образный вырез в стене (балконное окно с дверью это 1 окно).

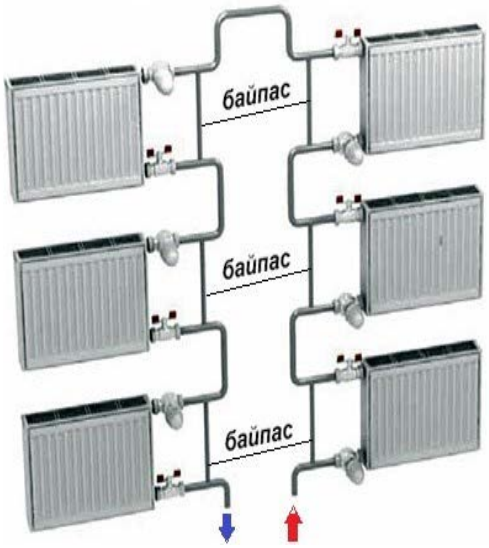
Вы должны получить:

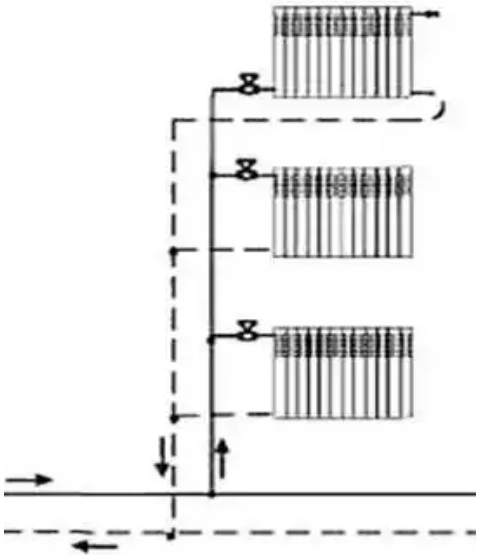
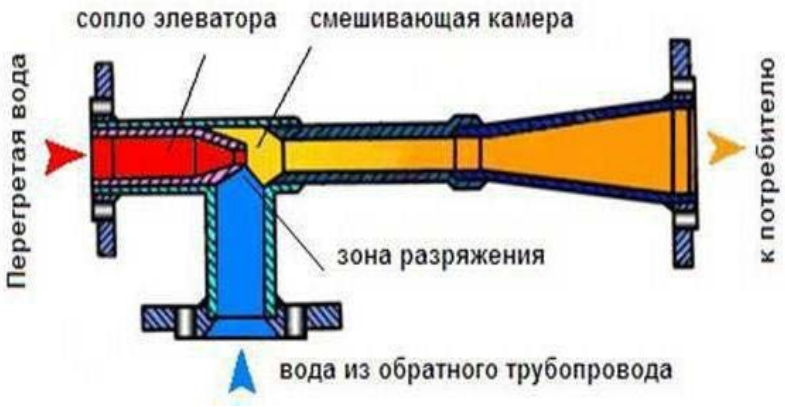
- количество окон в квартирах и их совокупную площадь.
- количество окон в местах общего пользования (в МОП, т.е. в подъездах) и их совокупную площадь.
- количество окон в нежилых помещениях и их совокупную площадь.

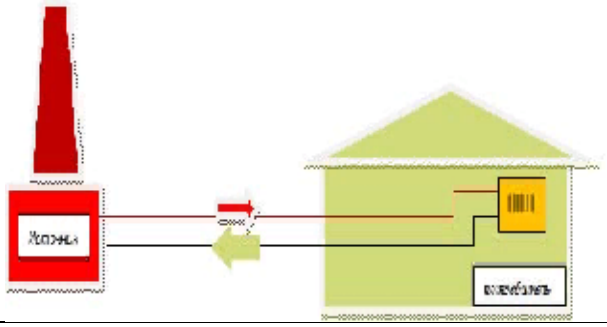
➢ Сосчитайте отдельно количество заменённых окон: в квартирах, в МОП, в нежилых помещениях.

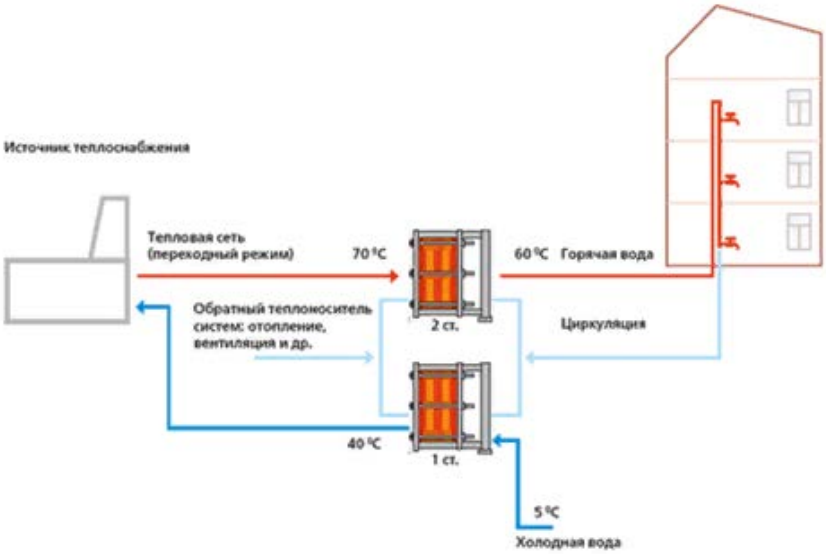
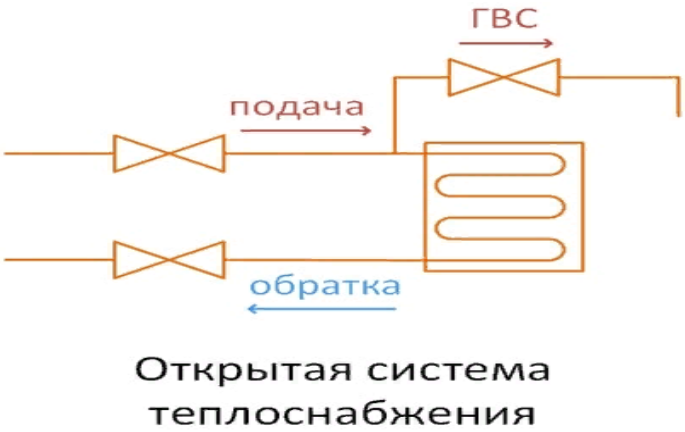
Количество дверей и их площадь сосчитайте таким же способом и занесите данные в акт.

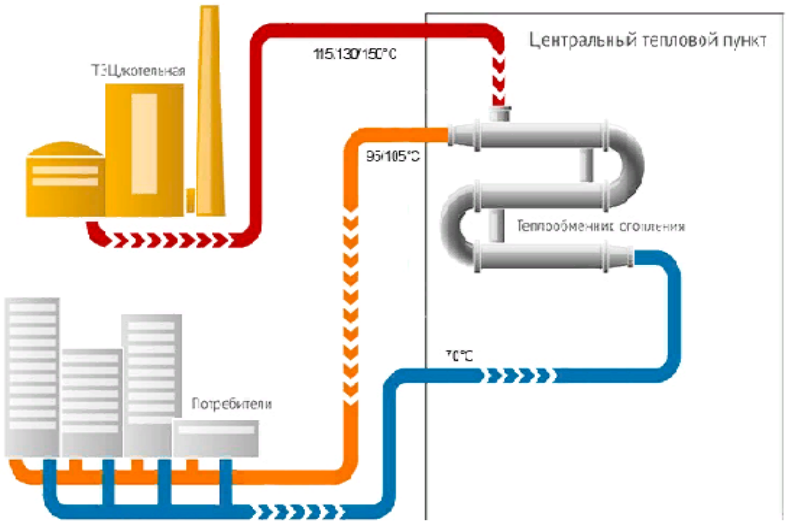
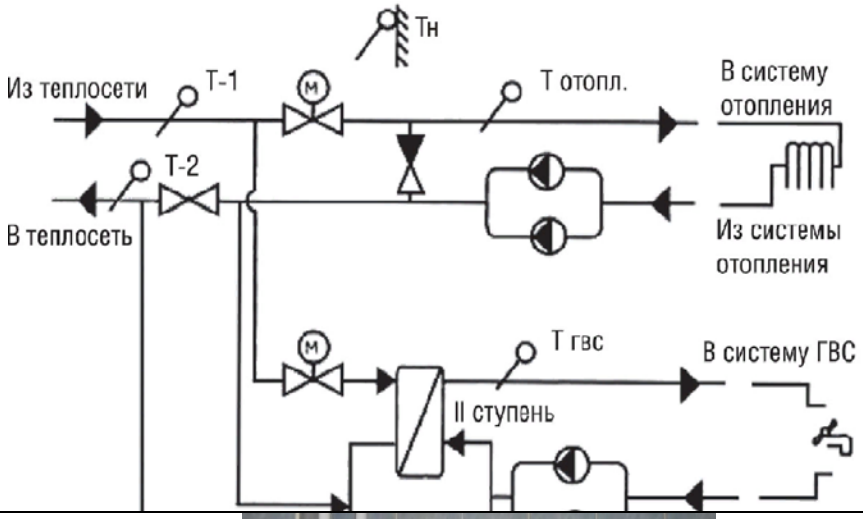
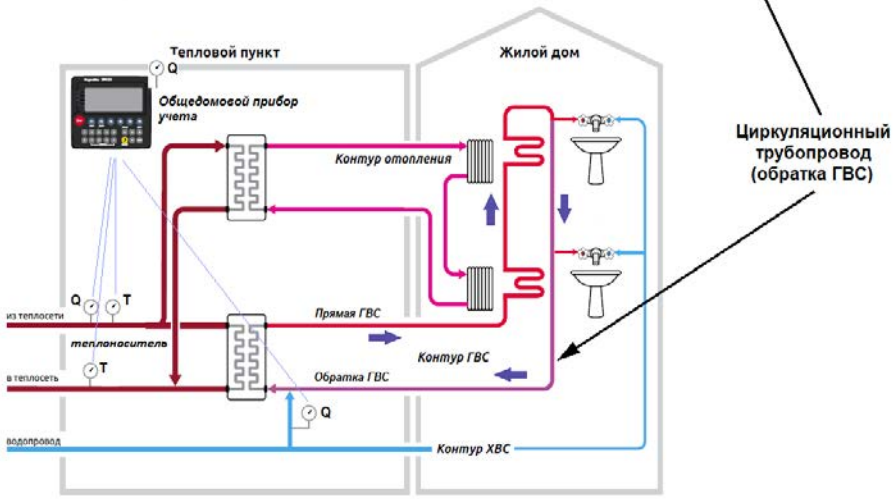
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Система	Тип	Схема
Система отопления	Однотрубная разводка, нижняя подача	Теплоноситель входит из одной трубы и выходит в ту же труб 

	Двухтрубная разводка, нижняя подача	Вход в батарею из одной трубы, а выход воды в другую трубу 
	Термостат	Термостатический вентиль с термостатической головкой для регулирования потребления (поддержания температуры в помещении)
	Элеваторный узел. Применяют для смешивания горячего телоносителя с охлажденным в системе отопления дома.	

	Автоматизированный узел управления системой отопления (АУУ СОУ). Нагрева воды здесь нет	
	Автоматизированный индивидуальный тепловой пункт (АИТП) Находится в доме, или в подвале или на первом этаже. АИТП нагревает ГВС для МКД.	Предназначен для регулирования системы отопления (температуры воздуха в помещениях) и одновременно регулирования нагретовой воды (системы ГВС)
	Без смешивающий устройств (непосредственное подключение)	
Система горячего водоснабжения МКД	Централизованное (когда ГВС производится **внешним** источником)	В жилых зданиях используют **централизованные системы горячего водоснабжения**, которые получают теплоту от котельных или центральных тепловых пунктов. Централизованный горячий водопровод для нагрева воды использует теплообменник (водонагреватель), циркуляционную сеть и насосы, обеспечивающие **циркуляцию горячей воды**, которая необходима для восполнения теплопотерь и поддержания требуемой температуры воды у всех потребителей.

		
	Децентрализованное (приготовление ГВС производится в квартире)	Нагрев воды в газовой колонке в квартире (в электрической)
Схема централизованной системы ГВС:	<u>Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети.</u> Применялась ранее, сейчас проводится переход на закрытую систему ГВС.	
	<u>Закрытая с приготовлением горячей воды в центральном тепловом пункте (ЦТП)/</u>	Нагретая вода готовится в ЦТП. Как правило в МКД нагретая вода поступает по трубопроводу большего диаметра, а уходит по циркуляционному трубопроводу (для поддержания постоянной, нормируемой температуры нагреваемой воды) меньшего диаметра.

		
	Закрытая с приготовлением горячей воды в индивидуальном тепловом пункте (ИТП)	Смешанная, двухступенчатая схема ГВС в Индивидуальном Тепловом Пункте МКД. Подходит для домов, где ИТП находится в самом доме. 
	Полотенцесушители	

	<u>Циркуляционный трубопровод</u> Если горячая вода по утрам - холодная и её приходится проливать, то циркуляционного трубопровода на ГВС в МКД нет. Циркуляция препятствует остыванию ГВС. **Заполните в таблице <u>длины</u> и <u>диаметры</u> циркуляционного трубопровода на различных участках если он имеется в МКД**