

ИНСТРУКЦИЯ по заполнению АКТа осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома

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 это вся площадь дома: квартиры + подъезды + магазины, аптеки, парикмахерские если есть)

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

Общая площадь помещений - это площадь всех квартир в доме (площадь подъездов, магазинов, аптек, парикмахерских не в счёт).

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

Можно определить из поэтажного плана (сложить общую площадь квартир), должна быть меньше общей площади квартир. Общая площадь жилых помещений - это площадь всех комнат в доме. В однокомнатной квартире – считается площадь одной комнаты, в двухкомнатной квартире – две комнаты и т.д.

Общая площадь МКД превосходит общую площадь помещений, а общая площадь помещений превосходит общую площадь жилых помещений.

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 - выполняет функцию верхнего перекрытия и крыши. Они бывают вентилируемые и невентилируемые.

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.1.11 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. Не забудьте убрать помещенные данные в акт.

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

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).



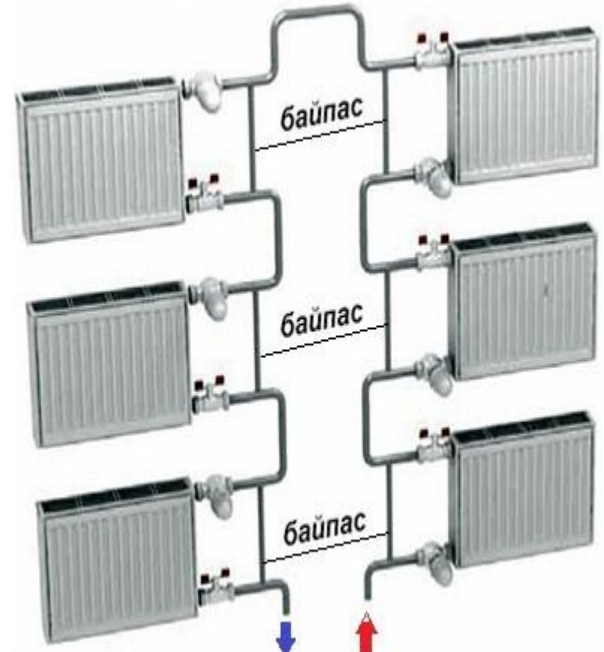
Вы должны получить:

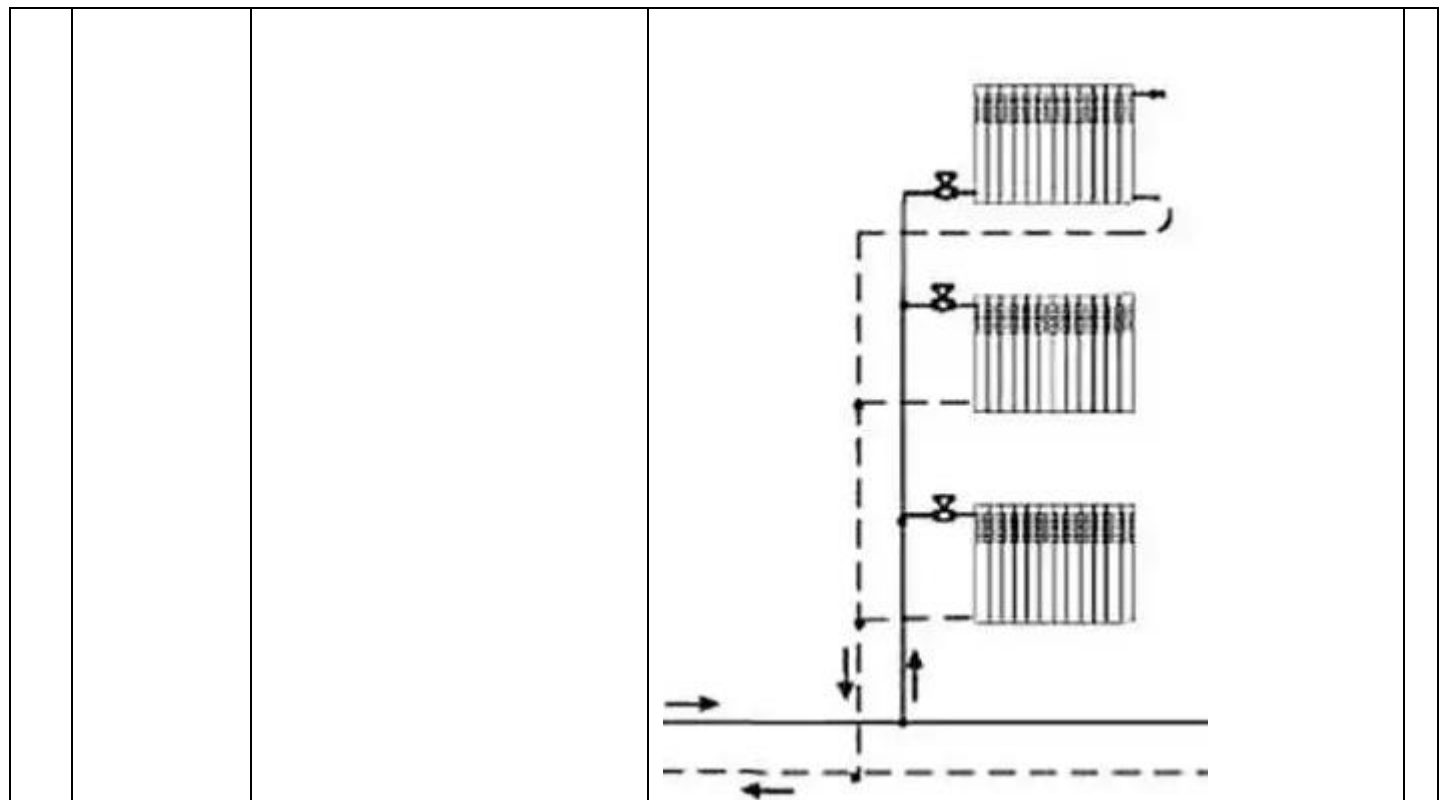
- количество окон в квартирах и их совокупную площадь.

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

- Выпишите отдельно количество заменённых окон в квартирах и в МОП.
- Количество дверей и их площадь сосчитайте таким же способом и занесите данные в акт.

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

№ п. п	Система, наименование	Тип	Схема
1	Система отопления	Однотрубная разводка, нижняя подача	Теплоноситель входит из одной трубы и выходит в ту же трубу 
		Двухтрубная разводка, нижняя подача	Вход в батарею из одной трубы, а выход воды в другую трубу



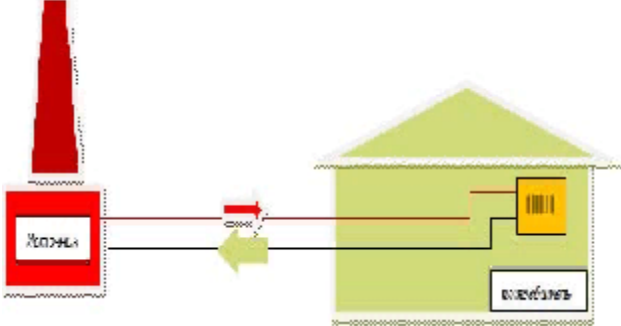
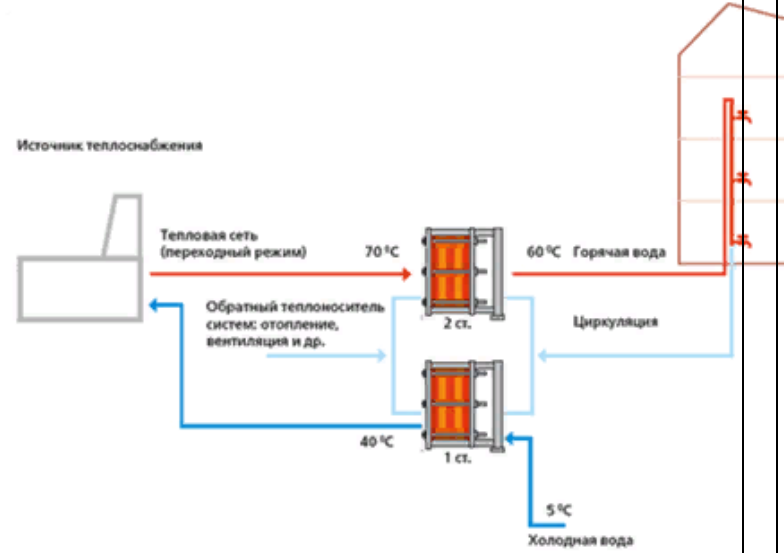

В

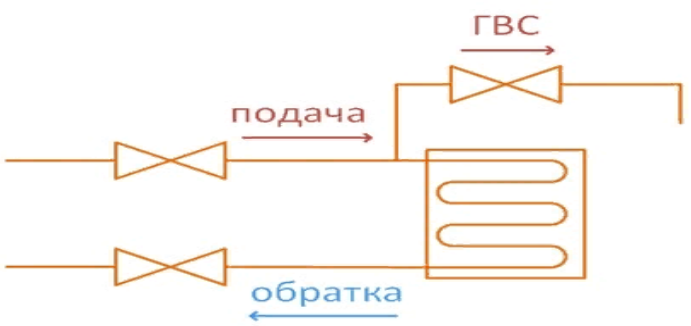
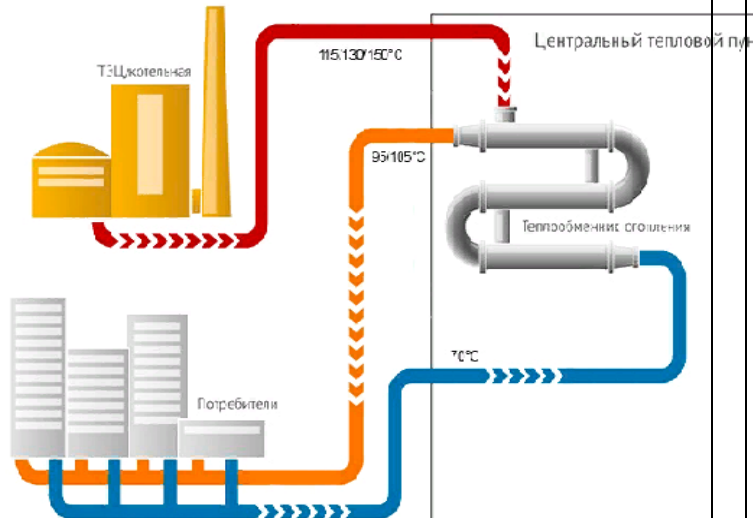
Термостаты – это вентиль с термостатической головкой



Термостатический вентиль с термостатической головкой, для регулирования теплопотребления (поддержание температур в помещении)

		<p>Элеваторный узел. Применяют для смешивания горячего теплоносителя с охлажденным в системе отопления дома.</p>	
		<p>Автоматизированный узел управления системой отопления (АУУ СОУ). Нагрева воды здесь нет</p>	
		<p>Автоматизированный индив. тепловой пункт (АИТП) Находится в доме, или в подвале или на первом этаже.</p>	<p>Предназначен для регулирования системы отопления (температуры воздуха в помещениях) и одновременно регулирования нагретой воды (системы ГВС)</p>

		<p>Без смешивающий устройств (непосредственное подключение)</p>	
<p>Система горячего водоснабжения МКД</p>	<p>Централизованное (когда от внешнего источника) тепла.</p>	<p>В жилых зданиях используют централизованные системы горячего водоснабжения, которые получают теплоту от котельных или центральных тепловых пунктов. Централизованный горячий водопровод для нагрева воды использует <u>теплообменник</u> (водонагреватель), циркуляционную сеть и насосы, обеспечивающие циркуляцию горячей воды, которая необходима для восполнения тепловых потерь и поддержания требуемой температуры воды у всех потребителей.</p>	
	<p>Децентрализованное с приготовлением горячей воды в квартире</p>	<p>Нагрев воды в газовой колонке в квартире (в электрической)</p>	

	<p>Схема централизованной системы ГВС:</p>	<p><u>Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети.</u> <u>Применялась ранее, сейчас проводится переход на закрытую систему ГВС.</u></p>	 <p>Открытая система теплоснабжения</p>
		<p><u>Закрытая с приготовлением горячей воды в центральном тепловом пункте (ЦТП)/</u></p>	<p>Нагретая вода готовится в ЦТП. Как правило в МКД нагретая вода поступает по трубопроводу большего диаметра, а уходит по циркуляционному трубопроводу (для поддержания постоянной, номируемой температуры нагреваемой воды) меньшего диаметра.</p> 
		<p><u>Закрытая с приготовлением горячей воды в индивидуальном тепловом пункте (ИТП)</u></p>	<p>Смешанная, двухступенчатая схема ГВС в Индивидуальном Тепловом Пункте МКД. Подходит для домов, где ИТП находится в самом доме.</p>

		<p>1. Полотенцесушители</p> <p>2. Наличие циркуляционного трубопровода</p>	<p>Система ГВС с циркуляцией</p>

Информация, необходимая для расчета ЭКР

1. Адрес дома.
2. Скан-копия технического паспорта многоквартирного дома до раздела «поэтажная экспликация», план первого этажа.
3. Данные с теплосчетчиков по отоплению и по нагретой воде (ГВС) в виде «длинного», 12 месяцев подряд, с любой даты, файла или двух **файлов в формате ЭКСЕЛЬ**. Если ГВС дом не покупает, то только отопление. Этот материал нужно взять у обслуживающей теплосчетчики организации, или можно попросить обслуживающую организацию «скачать» этот файл напрямую из тепловычислителя, заводской программой, преобразовать его в нужный формат ЭКСЕЛЬ. Обслуживающая организация не вправе вам отказать в этой услуге. После этот файл выслать на эл.адрес РЦКР.
4. По электроэнергии выслать счета-фактуры за тот же период, что и тепловая энергия, на ОДН.
5. Заполнить приложенную таблицу (Акт осмотра). В акте приведены цифры как образец. Необходимо занести данные Вашего МКД.
6. Цены на тарифы по теплу и э/энергии за избранный 12-ти месячный период.