26 февраля 2019 г. **г. Москва**

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Правления ТСН «Вяземское»

_____ Т. В. Подшивалова

"26" февраля 2019 г.

Акт о недостатках

общего имущества собственников помещений

«Квартала таунхаусов «Вяземское»

Место составления акта: г. Москва, пос. Сосенское, д. Николо-Хованское, КТ «Вяземское».

Комиссия в составе:

От ТСН «Вяземское»:

1. Председатель Подшивалова Т. В.
2. Член Правления Дубовский О. А.
3. Собственник помещения Архипенко Л. Е.

Представитель АО ««А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» для осмотра и составления Акта не явился, извещён письмом № 85 от «20» февраля 2019 г. (отметки о получении вхд. №539 от 20 февраля 2019 г.).

При осмотре объекта «Квартал коттеджей «Вяземское» в составе 38 жилых домов: д. 3 корп. 1, д. 3 корп. 2, д. 4 корп. 1, д. 4 корп. 2, д. 4 корп. 3, д. 4 корп. 4, д. 5 корп. 1, д. 5 корп. 2, д. 5 корп. 3, д. 5 корп. 4, д. 6 корп. 1, д. 6 корп. 2, д. 6 корп. 3, д. 6 корп. 4, д. 7 корп. 1, д. 7 корп. 2, д. 7 корп. 3, д. 7 корп. 4, д. 8 корп. 1, д. 8 корп. 2, д. 8 корп. 3, д. 8 корп. 4, д. 9 корп. 1, д. 9 корп. 2, д. 9 корп. 3, д. 9 корп. 4, д. 10,д. 11 корп. 1, д. 11 корп. 2, д. 11 корп. 3, д. 11 корп. 4, д. 12, д. 13 корп. 1, д. 13 корп. 2, д. 14, д. 15, д. 16, д. 17, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, дер. Николо-Хованское, ул. Петра Вяземского **установлено следующее**:

1) Обнаружены провалы покрытия из бетонной брусчатки на тротуарах, проезжей части и парковках общей площадью 10465 кв. м. (Приложение 1, фото 1), что не соответствует требованиям п.7.7 ВСН 1-94 «Инструкция по строительству полносборных покрытий городских дорог».

Согласно п. 7.7.: Отклонения от проектных размеров при приемке работ по устройству земляного полотна, оснований и покрытий допускаются:

для земляного полотна:	
- высотные отметки продольного профиля	±5 см;
- сужение земляного полотна между осью и бровкой	10 см;
для дополнительных слоев (морозозащитных, дренирующих и др.):	
- ширина слоя	±10 см;
- толщина слоя	±10%;
для оснований:	
- ширина основания	±10 см;
- толщина слоя	±10%;
- просвет под 3-метровой рейкой	±10 мм;
для покрытий:	
- ширина покрытия	±5 см;
- просвет под 3-метровой рейкой	±5мм;
- превышение граней смежных плит сборных покрытий	±5 мм.

2) Уклон отмостки всех 38 домов направлен в сторону здания (см. Приложение 1, фото 2), что не соответствует требованиям:

1) п. 4.11.4 ТСН 30-307-2002 г. Москвы (МГСН 1.02-02) «Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы».

Согласно п. 4.11.4: “Уклон отмостки следует принимать не менее 10‰ от здания. Ширину отмостки для зданий и сооружений рекомендуется принимать 0,8-1,2 м, в сложных геологических условиях (грунты с карстами) - 1,5-3 м. В случае примыкания здания к пешеходным коммуникациям роль отмостки выполняет тротуар с твердым видом покрытия без швов”.

2) п. 6.26 СП 82.13330.2016 "Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75".

Согласно п. 6.26: “Отмостки по периметру зданий должны плотно примыкать к цоколю здания. Уклон отмосток должен быть не менее 1% и не более 10%.

3) Монтаж сливных колен труб водосточной системы скатных крыш всех 38 домов выполнен на высоте более 250 мм от уровня земли (Приложение 1, фото 3), водоотводные лотки выполнены бетонные (открытые, без перекрытия решёткой), что не соответствует требованиям п. 4.11.5 ТСН 30-307-2002 г. Москвы (МГСН 1.02-02) «Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы».

Согласно п. 4.11.5: “При организации стока воды со скатных крыш через водосточные трубы следует:

- не допускать высоты свободного падения воды из выходного отверстия трубы более 200 мм;

- предусматривать в местах стока воды из трубы на основные пешеходные коммуникации наличие твердого покрытия с уклоном не менее 5‰ в направлении водоотводных лотков, либо - устройство лотков в покрытии (закрытых или перекрытых решетками согласно 4.1.14)".

4) На всех 38 домах обнаружены участки повреждения штучных изделий облицовки фасада зданий (см. Приложение 1, фото 4). Требуется замена в количестве 5 000 штук. Облицовка фасада выполнена из пустотелого кирпича (со сквозными пустотами) с толщиной стенки менее 20 мм. Расшивка растворных швов – отсутствует.

Согласно п. 9.32.1 СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81*»: "Для лицевого слоя толщиной до 120 мм включительно следует применять клинкерный или полнотелый кирпич (в том числе пустотностью до 13%), пустотелый кирпич с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм, а также пустотелый кирпич с несквозными пустотами.

Допускается применение пустотелого кирпича со сквозными пустотами с толщиной наружной стенки менее 20 мм при условии расшивки растворных швов с внешним валиком или заподлицо и выполнении одного из следующих мероприятий:

- кладка одного или более рядов, находящихся непосредственно под горизонтальным деформационным швом, должна выполняться из клинкерного или полнотелого кирпича (в том числе пустотностью до 13%), пустотелого кирпича с утолщенной наружной стенкой не менее 20 мм, кирпича с горизонтальными пустотами;

- горизонтальный деформационный шов защищен сверху выступающим из плоскости стены не менее чем на 50 мм козырьком из металлопластика либо выступающей на 50 мм плитой перекрытия со скошенным торцом (при этом устанавливаемый на плиту перекрытия кирпич должен свешиваться с верха плиты на 10 мм);

- крайние пустоты верхнего ряда кирпичей заполняются раствором, по которому выполняется гидроизоляция".

5) На всех 38 домах отсутствует сцепление декоративной облицовки (искусственный камень типа KAMROCK) цокольной части зданий с основанием, общей площадью 4 480,9 кв. м. (см. Приложение 1, фото 5). Прочность основания (экструдированные пенополистирольные плиты) – менее прочности выравнивающего слоя.

Согласно п. 7.1.7 СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»: "Прочность строительного основания должна быть не менее прочности отделочного покрытия и соответствовать требованиям проектной документации".

Согласно п. 2.1.4 ТР 94.06-99 «Технический регламент операционного контроля строительно-монтажных и специальных работ при возведении зданий и сооружений»: "Прочность оштукатуриваемых поверхностей (оснований) должна быть не менее прочности штукатурного покрытия и соответствовать проектной".

Согласно п.11.2 раздела 3.4 ТР 94.06-99 «Технический регламент операционного контроля строительно-монтажных и специальных работ при возведении зданий и сооружений»: “Облицовка должна быть прочно соединена с облицовываемой поверхностью и не отслаиваться от нее. Пространство между облицовываемой поверхностью и плитками должно быть заполнено раствором (мастикой), не иметь пустот (проверяется простукиванием облицовки)”.

6) Покрытие входных групп (керамическая плитка) всех 38 домов имеет выбоины и трещины на общей площади 200 кв. м. (см. Приложение 1, фото 6), пространство между основанием и облицовочным материалом заполнено раствором неравномерно, при простукивании всей площади покрытия выявлены пустоты (“бухтение”).

Согласно таблице 8.15 СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»:

“- Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок. Цвет покрытия должен соответствовать проектному

- При проверке сцепления монолитных покрытий и покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием не должно быть изменения характера звучания”.

7) Габаритные размеры эвакуационных выходов (расположенных в торцах зданий) технического подполья всех 38 домов составляют 600х600 мм (см. Приложение 1, фото 7). Передвижение в секции затруднено ввиду грунтовой насыпи высотой более половины высоты помещения (см. Приложение 1, фото 9).

В соответствии с п.4.2.5 СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»: “Высота эвакуационных выходов в свету должна быть не менее 1,9 м, ширина выходов в свету - не менее 0,8 м, за исключением специально оговоренных случаев.

Во всех случаях ширина эвакуационного выхода должна быть такой, чтобы с учетом геометрии эвакуационного пути через проем или дверь можно было беспрепятственно пронести носилки с лежащим на них человеком”.

В соответствии с п.7.8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»: “На технических этажах, в том числе в технических подпольях и на технических чердаках, высота прохода должна быть не менее 1,8 метра, на чердаках вдоль всего здания и сооружения - не менее 1,6 метра. Ширина этих проходов должна быть не менее 1,2 метра. На отдельных участках протяженностью не более 2 метров допускается уменьшать высоту прохода до 1,2 метра, а ширину - до 0,9 метра”.

В соответствии с п.7.4.2 СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»: “В каждом отсеке (секции) подвального или цокольного этажа, выделенном противопожарными преградами, следует предусматривать не менее двух окон размерами не менее 0,9х1,2 м с приямками. Площадь светового проема указанных окон необходимо принимать по расчету, но не менее 0,2% площади пола этих помещений. Размеры приямка должны позволять осуществлять подачу

огнетушащего вещества из пеногенератора и удаление дыма с помощью дымососа (расстояние от стены здания до границы приямка должно быть не менее 0,7 м)".

Вместе с тем, необходимо учитывать, что в соответствии сч.1 ст.80 Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения зданий и сооружений должны обеспечивать в случае пожара:

1) эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

2) возможность проведения мероприятий по спасению людей;

3) возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий и сооружений;

4) возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

8) В помещениях технических подполий всех 38 зданий нарушен температурно-влажностный режим. Грунт (основание) – увлажнен (см. Приложение 1, фото 10, фото 11), на инженерных коммуникациях и несущих конструкциях обнаружены следы образования конденсата.

Согласно п. 3.4.3. и п.3.4.4. Постановления от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатациижилищного фонда»:

"Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена.

Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни".

"В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи".

9) Система молниезащиты всех 38 домов не завершена: отсутствуют опуски прутка Ø8мм по кровле, монтаж вертикальных спусков по фасаду зданий к заземлителям не выполнен, выводы металлических полос из земли для крепежа прутка молниезащиты в количестве 230 шт. не обнаружены (см. Приложение 1, фото 12), что не соответствует требованиям:

1. РД34.21.122-87«Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений»;

2. ГОСТ Р МЭК 62561.2-2014 «Компоненты системы молниезащиты. Часть 2. Требования к проводникам и заземляющим электродам».

10) ВРУ питания всех 38 зданий расположены на открытом воздухе и установлены на брусчатку (см. Приложение 1, фото 13), что не соответствует требованиям п. 4.1.28 Правила устройства электроустановок (ПУЭ).

Согласно п. 4.1.28 Правила устройства электроустановок (ПУЭ):

“При установке распределительных устройств на открытом воздухе необходимо соблюдать следующие требования:

1) устройство должно быть расположено на спланированной площадке на высоте не менее 0,2 м от уровня планировки и должно иметь конструкцию, соответствующую условиям окружающей среды. В районах, где наблюдаются снежные заносы высотой 1 м и более, шкафы следует устанавливать на повышенных фундаментах;

2) должен быть предусмотрен местный подогрев для обеспечения нормальной работы аппаратов, реле, измерительных приборов и приборов учета в соответствии с требованиями государственных стандартов и других нормативных документов. В шкафах должно быть предусмотрено местное освещение”.

11) Внутренняя система водоотведения и водоснабжения всех 38 домов расположена в неотапливаемых подвальных помещениях, отсутствует теплоизоляция (см. Приложение 1, фото 14), что не соответствует требованиям п. 5.4.16 и п.8.3.24 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)».

Согласно п.8.3.24 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)»: “Канализационные трубопроводы, прокладываемые в помещениях, где по условиям эксплуатации возможно их механическое повреждение, должны быть защищены, а участки сети, эксплуатируемые при отрицательных температурах, утеплены”.

Согласно п. 5.4.16 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)»: “Прокладку внутреннего холодного водопровода круглогодичного действия следует предусматривать в помещениях с температурой воздуха зимой выше 2°С. При прокладке трубопроводов в помещениях с температурой воздуха ниже 2°С, следует предусматривать мероприятия по предохранению трубопроводов от замерзания (электроподогрев или тепловое сопровождение). При возможности кратковременного снижения температуры в помещении до 0°С и ниже, а также при прокладке труб в зоне влияния наружного холодного воздуха (вблизи наружных входных дверей и ворот) следует предусматривать тепловую изоляцию труб”.

12) Ревизии и прочистки для эксплуатации трубопровода отсутствуют или не выполнены во всех 38 домах (см. Приложение 1, фото 15), что не соответствует требованиям п. 8.3.22 и п. 8.3.23 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)».

Согласно п.8.3.22 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)»:

“На сетях внутренней бытовой и производственной канализации следует предусматривать установку ревизий или прочисток:

- на всех стояках - в нижнем и верхнем этажах, а при наличии отступов на стояках - также и в вышерасположенных над отступами этажах;

- в жилых зданиях высотой пять этажей и более - не реже чем через три этажа;

- в начале участков (по движению стоков) отводных труб при числе присоединяемых приборов три и более, под которыми нет устройств для прочистки;

- на поворотах сети - при изменении направления движения стоков, если участки трубопровода не могут быть прочищены через другие участки;

- в проходных туннелях”.

Согласно п.8.3.23 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)»: “На горизонтальных участках сети канализации наибольшие допускаемые расстояния между ревизиями или прочистками следует принимать согласно таблице 4”.

Таблица 4

Диаметр трубопровода, мм	**Расстояние, м, между ревизиями и прочистками в зависимости от вида сточных вод**			**Вид прочистного устройства**
	Производственные незагрязненные и водостоки	Бытовые и производственные, близкие к ним	Производственные, содержащие большое количество взвешенных веществ	
50	15	12	10	Ревизия
50	10	8	6	Прочистка
100-150	20	15	12	Ревизия
100-150	15	10	8	Прочистка

13) На горизонтальных линиях магистрального трубопровода всех 38 домов выявлен контруклон (см. Приложение 1, фото 16), что не соответствует требованиям п. 8.4.2 СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)».

Согласно п.8.4.2 СП30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)»: “Расчет безнапорных канализационных трубопроводов следует проводить, назначая скорость движения

жидкости , м/с, и наполнение трубопровода таким образом, чтобы было выполнено условие:

$$V\sqrt{\frac{h}{d}} \geq K$$ (23) где

0,5 - для трубопроводов с использованием труб из полимерных материалов;

0,6 - для трубопроводов из других материалов.

Для обеспечения режима самоочищения скорость движения жидкости должна быть не менее 0,7 м/с, а наполнение трубопроводов - не менее 0,3.

В тех случаях, когда выполнить условие (23) не представляется возможным из-за недостаточной величины расхода сточных вод, безрасчетные участки самотечных трубопроводов следует прокладывать с уклоном не менее 1/D, где D- наружный диаметр трубопровода в мм".

14) Во всех 38 домах при переходе вертикальных стояков в горизонтальные трубопроводы использованы прямые углы 90 градусов (см. Приложение 1, фото 17), что не соответствует требованиям п. 4.16 и п. 4.17 СП 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)».

Согласно п. 4.16 СП 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)»: "При переходе стояка в горизонтальный трубопровод запрещается применять отвод 90° (87,5°). Нижний отвод стояка следует монтировать не менее чем из двух отводов по 45° или трех отводов по 30° или из четырех отводов по 22,5°. В необходимых случаях возможно применение отводов 45°+30°, или 45°+22,5°, или 45°+2х22,5°".

Согласно п. 4.17 СП 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)»: "Запрещается присоединение стояков к горизонтальным транзитным трубопроводам с помощью тройника 90° (87,5°) (кроме чердака зданий)".

15) Во всех 38 домах трубопроводы не обёрнуты рулонным гидроизоляционным материалом без зазора перекрытии, отсутствуют гильзы, перекрытия и переходы без раствора (см. Приложение 1, фото 18) что не соответствует требованиям п.8.3.10 СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)» и п. 3.6.1 СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования».

Согласно п. 8.3.10 СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой)»: "При применении труб из полимерных материалов для систем внутренней канализации и водостоков необходимо соблюдать следующие условия:

д) места прохода стояков через перекрытия должны быть заделаны цементным раствором на всю толщину перекрытия;

ж) перед заделкой стояка раствором трубы следует обертывать рулонным гидроизоляционным материалом без зазора (пергамин, толь, рубероид в два слоя с обвязкой шпагатом или мягкой проволокой)".

Согласно п. 3.6.1 СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования»: "В местах прохода через строительные конструкции трубы из полимерных материалов необходимо прокладывать в гильзах. Длина гильзы должна превышать толщину строительной конструкции на толщину строительных отделочных материалов, а над поверхностью пола возвышаться на 20 мм. Расположение стыков труб в гильзах не допускается".

16) Во всех 38 домах вентиляционные отверстия подвала выполнены Ø80мм, по одному на секцию (см. Приложение 1, фото 19), что не соответствует требованиям п. 9.10 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В соответствии с п. 9.10 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»: "В наружных стенах подвалов, технических подполий и холодного чердака, не имеющих вытяжной вентиляции, следует предусматривать продухи общей площадью не менее 1/400 площади пола технического подполья или подвала, равномерно расположенные по периметру наружных стен. Площадь одного продуха должна быть не менее 0,05 м".

17) отсутствует устройство уличного освещения на территории КТ «Вяземское»;

18) отсутствует утепление кровельных вентиляционных шахт на всех 38 домах.

Подписи членов комиссии:

1. Председатель Подшивалова Т. В. / _____
2. Член Правления Дубовский О. А. / _____
3. Собственник помещения Архипенко Л. Е. / _____

Приложение 1

Фото 1. Обнаружены неровности, отклонения от горизонтали поверхности покрытия из бетонной брусчатки.

Фото 2. Уклон отдельных участков отмостки направлен в сторону здания.

Фото 3. Монтаж сливного колена труб водосточной системы скатных крыш выполнен на высоте более 250 мм от уровня земли.

Фото 4. Обнаружены локальные участки повреждения штучных изделий облицовки фасада зданий.

Фото 5. На отдельных участках отсутствует сцепление декоративной облицовки цокольной части зданий с основанием.

Фото 6. Покрытие входных групп (керамическая плитка) имеет выбоины и трещины, пространство между основанием и облицовочным материалом заполнено раствором неравномерно.

Фото 7. Габаритные размеры эвакуационных выходов (расположенных в торцах зданий) технического подполья составляют 600х600 мм.

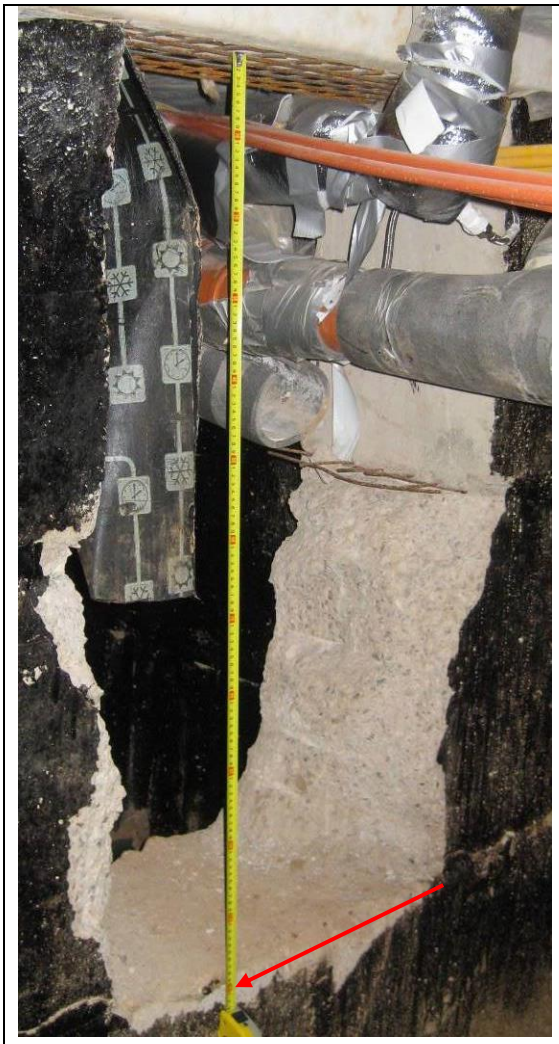

Фото 8. Габаритные размеры проходов между секциями зданий, в уровне технического подполья, переменные, варьируются от 400мм до 600мм по ширине, и, от 900мм до 1200мм по высоте.

Фото 9. Передвижение в секции затруднено ввиду грунтовой насыпи высотой более половины высоты помещения.

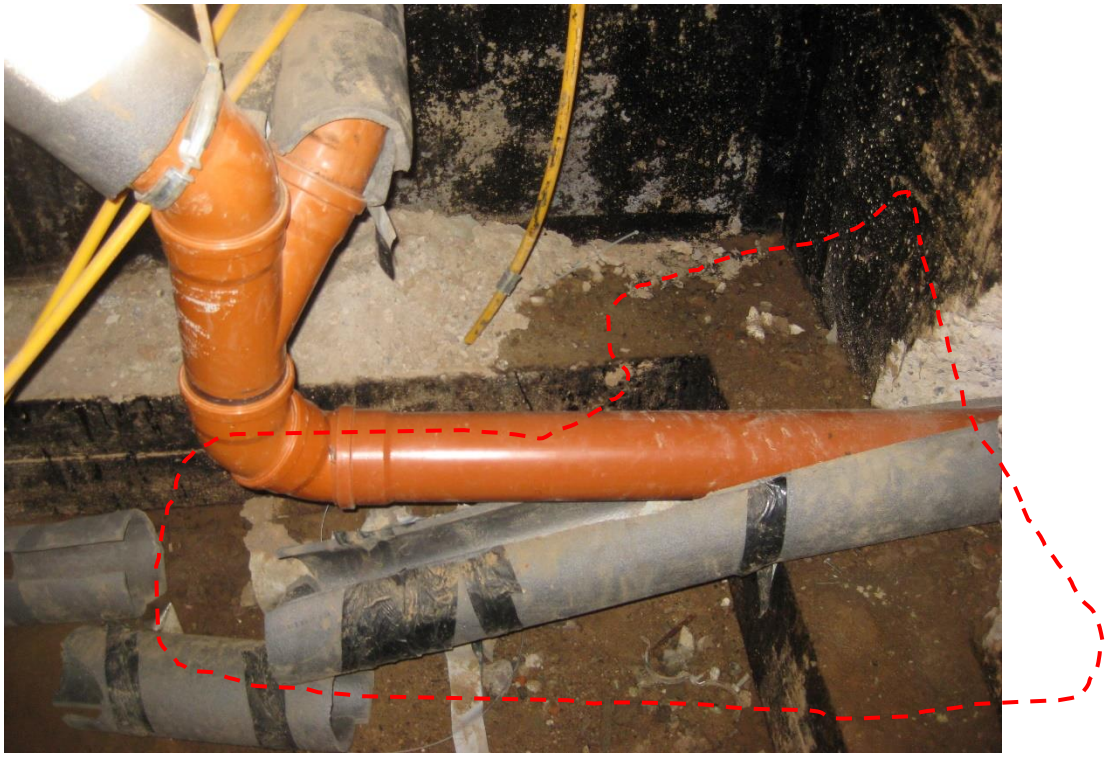

Фото 10. В помещениях технических подполий зданий нарушен температурно-влажностный режим. Грунт (основание) –увлажнен.

Фото 11. В помещениях технических подполий зданий нарушен температурно-влажностный режим. Грунт (основание) –увлажнен.

Фото 12. Система молниезащиты не завершена: отсутствуют опуски прутка Ø8мм по кровле, монтаж вертикальных спусков по фасаду зданий к заземлителям не выполнен, выводы металлических полос из земли для крепежа прутка молниезащиты в количестве 230 шт. не обнаружены.

Фото 13. ВРУ питания зданий расположены на открытом воздухе и установлены на брусчатку.

Фото 14. Внутренняя система водоотведения и водоснабжения расположена в не отапливаемых подвальных помещениях, отсутствует теплоизоляция.

Фото 15. Ревизии и прочистки для эксплуатации трубопровода отсутствуют или не выполнены.

Фото 16. На горизонтальных линиях магистрального трубопровода выявлен контруклон.

Фото 17. При переходе вертикальных стояков в горизонтальные трубопроводы использованы прямые углы 90 градусов.

Фото18. Трубопроводы не обёрнуты рулонным гидроизоляционным материалом без зазора перекрытии, отсутствуют гильзы, перекрытия и переходы без раствора.

Фото 19. Вентиляционные отверстия подвала выполнены Ø80мм, по одному на секцию.