

Отчёт о техническом состоянии общего имущества дома № 13/2 по ул. Ильинской и задачах по его содержанию и ремонту

Отчёт подготовлен по результатам полутора лет деятельности Совета многоквартирного дома.

1. Общая характеристика

Многоквартирный дом № 13/2 по ул.Ильинской в г. Нижнем Новгороде расположен на откосе над местом слияния рек Оки и Волги. Спроектирован в 1965 году проектным институтом «Горьковграждапроект» (проект № 4242) по заказу УКС Горьковского горисполкома в рамках застройки микрорайона III С-3 тогдашнего Советского района города (строительный номер дома – 2). А проекте заложено уникальное архитектурное решение, учитывающее вид с Волги и рельеф местности: скругление в плане основной части дома (оси 6^А-21^А) и пешеходные мостики к подъездам.

Дом – пятиэтажный семиподъездный, состоит из двух блоков, разделённых аркой на уровне цокольного этажа. Блок 1-го и 2-го подъездов – с техническим подпольем и небольшим (63.2 м²) нежилым помещением в цоколе с входом из арки. Блок 3-го – 7-го подъездов с цокольным и подвальным помещениями, в которых длительное время размещался магазин «Синтетика» (в настоящее время принадлежит ООО «Бизнес-центр «Андреевский» - 2026.6 м²).

Основной северный фасад дома обращён к Волге, выходит на набережную Федоровского (как дом № 2). Восточный торец дома выходит на ул.Ильинскую (как дом № 13). Западный торец обращён к возвышению рельефа, на котором впоследствии был построен 14-этажный дом № 3 по наб. Федоровского. Внутренний южный фасад дома с подъездными группами формирует придомовую территорию в двух уровнях: верхнем на уровне подъездных групп и нижнем – дорога на уровне цокольного этажа от арки до восточного торца дома. От верхнего уровня к третьему-седьмому подъездам ведут пешеходные мостики длиной около 13 м.

Основные вводы коммуникаций реализованы через узел вводов – группу подвальных технических помещений (индивидуальный тепловой пункт и электрощитовая), имеющих отдельный вход под мостиком 5-го подъезда.

Все квартиры, выходящие на северный фасад, снабжены лоджиями, все квартиры, выходящие только на южный фасад – балконами. Квартиры, выходящие на торцы, снабжены полузакрытыми балконами, которые закрывают весь торец дома и функционально не отличаются от лоджий.

По первоначальному проекту в доме были предусмотрены четырёхкомнатные (в 1-м подъезде), трёх-, двух- и однокомнатные квартиры, а также блоки по шесть малосемейных квартир гостиничного типа (в 7-м подъезде). Большинство блоков малосемейных квартир в настоящее время перепланировано собственниками с объединением в квартиры большой площади.

Дом сдан в эксплуатацию в 1966 году, с того времени ни реконструкции, ни капитального ремонта не проводилось. В настоящее время за содержание, текущий и капитальный ремонт дома по договору управления многоквартирным домом отвечает ОАО «Домоуправляющая компания Нижегородского района».

В распоряжении Совета имеются листы проекта: 2-С, 3-С, 4-С, 5-С (фундамент), 9-С, 10-С (фасады), 38-С (межэтажные перекрытия в осях 10-22), 39-С, 40-С, 41-С (покрытие), а также официально полученный лист 20-С (техническое подполье). Для обслуживания дома необходимо **иметь в распоряжении весь проект, а в первую очередь – связанные с инженерными коммуникациями.**

2. Грунты

Характеристика и состояние грунтов под домом и в непосредственной близости от него неизвестны. В МКУ «Управление городскими сетями наружного освещения и инженерной защиты г.Н.Новгорода» такие данные отсутствуют (исх. № 504/01-12 от 23.04.2012), по устной информации из районной администрации ответственность за этот участок откоса вообще ни за кем не закреплена. Самостоятельное проведение геолого-геодезических изысканий - дорогое избыточное мероприятие, поэтому необходимо **добиваться от городских властей наведения порядка в этом вопросе (проведение или розыск имеющихся геолого-геодезических изысканий, определение ответственных за наблюдение состояния откоса в зоне нахождения дома).**

3. Основные конструктивные элементы здания

3.1. Фундамент. Фундамент дома состоит из двух отдельных секций, разделённых аркой, выполнен из бетонных блоков на максимальную глубину около 3 м. Пол подвала под 3-7 подъездами находится приблизительно на уровне нижних опорных плит фундамента, грунтовой пол технического подполья под 1-2 подъездами – существенно выше опорных плит. Прямых угроз дому со стороны фундамента нет, однако, необходимо **оценить влияние возможных подвижек фундамента на состояние несущих стен здания, особенно в зоне 1-2 подъездов.**

3.2. Несущие стены. В доме три несущие кирпичные криволинейные стены: по продольным фасадам дома и посередине между ними. Толщина наружных стен 650 мм («2.5 кирпича»), внутренней – 380-520 мм («1.5-2 кирпича»). На уровне цокольного этажа северный фасад бывшего магазина «Синтетика» выполнен в виде сплошной витрины, при этом основная несущая стена фасада опирается на витринные колонны через (предположительно) ростверк. Необходимо **прояснить конструктив несущей стены в этой зоне в увязке с прохождением трубопроводов системы отопления.**

Некоторые жильцы дома отмечали уклон пола в сторону северного фасада. Поэтому для уверенной эксплуатации дома необходимо **провести инструментальные замеры возможного отклонения несущих стен от вертикали.**

В местах примыкания козырьков, мостиков, балконов наблюдается локальное разрушение поверхности несущих стен из-за систематического попадания в кирпичную кладку атмосферных осадков. В некоторых местах разрушения имеют выраженную вертикальную протяжённость, свидетельствующую о сформировавшихся в толще стен вертикальных каналов проникновения влаги. Необходимо **провести инвентаризацию всех мест разрушения кирпичной кладки, устранить причины попадания в кладку избыточной влаги, после чего восстановить разрушенную кирпичную кладку и штукатурный слой.**

Наибольшей угрозой дому со стороны несущих стен являются трещины, среди которых есть сквозные. Трещины проходят как по деформационным швам, так и вне таких швов, в том числе и по внутренней несущей стене. Необходимо **провести инвентаризацию трещин и оснастить их средствами контроля** (маячками или средствами замера). По результатам долгосрочных (2 года) наблюдений – сделать необходимые выводы.

Наблюдается также деформация перекрытия арки, непосредственно над которым находятся квартиры 23 и 42. Данные фотофиксации смещений, выполненных с апреля 2012 по июль 2013 года членом Совета МКД Мироновым Ю.М., показали знакопеременные сезонные изменения вертикального прогиба перекрытия по продольной оси арки в пределах 6 мм. Следует **прояснить проектное решение в части несущих конструкций арки и заказать обследование этих конструкций.**

3.3. Межэтажные перекрытия. Межэтажные перекрытия выполнены из многопустотных железобетонных плит серий ПВ и ПТВ. Особенностью межэтажных перекрытий в осях 6^А-21^А,

связанным со скруглением дома, является веерное расположение плит перекрытия с заполнением зазоров монолитным железобетоном. Состояние междуэтажных перекрытий удовлетворительное.

3.4. Балконы и лоджии. Северный фасад здания снабжён 60-ю лоджиями, южный фасад - 60-ю балконами. Торцевые фасады по проекту представляют собой сплошные балконы, закрытые с боков и сверху (функционально не отличаются от лоджий) – 20 штук. Состояние различных балконов и лоджий как конструктивных элементов здания разное, часть из них, по отзывам собственников помещений, находится в неудовлетворительном состоянии; по этому вопросу **требуется провести инженерное обследование** (возможно, вместе с обследованием состояния гидроизоляции – см. ниже).

3.5. Лестничные клетки. В здании имеется семь лестничных клеток в жилой части, четыре лестничные клетки между цокольным этажом и подвалом, а также одна лестничная клетка, ведущая в узел вводов.

Каждая лестничная клетка подъезда имеет 1 короткий (входной) и 8 полных лестничных маршей, 5 квартирных и 4 межэтажных лестничных площадки. Лестничные клетки 3-7 подъездов имеют люки для выхода на кровлю. Состояние лестничных клеток как конструктивных элементов здания – удовлетворительное.

3.6. Лифтовые шахты. Пассажирские лифты в здании отсутствуют. Между цокольным этажом и подвалом имеется шахта неиспользуемого грузозагрузочного грузового лифта (с выходом в арку).

3.7. Покрытие. Покрытие дома выполнено из многпустотных плит серий ПТВ и ИЖ, в осях 6^A-21^A – с веерной раскладкой аналогично плитам перекрытий. Состояние основного покрытия как конструктивного элемента здания – удовлетворительное. Частью покрытия является козырек над южным (внутренним) фасадом дома, плиты козырька, на которые из-за нарушения кровли в разное время длительно попадала влага, имеют следы разрушения, особенно на стыках. Продление срока службы плит козырька напрямую связано с надёжностью кровельного покрытия в этой зоне (см. ниже).

Вверх за габариты покрытия выступают парапет, дымовые каналы и оголовки выходов на крышу.

Кирпичный парапет высотой до 1.5 м ограничивает кровлю со стороны северного (наружного) фасада и обоих торцов (с заходами на южный фасад на длину около 4 м от угла). Верхние слои кирпичной кладки парапета из-за плохого состояния кровельного покрытия парапета фактически утратили прочность, но сохраняют конструктивную целостность. Продление срока службы парапета обусловлено состоянием его кровельного покрытия (см. ниже).

Основные кирпичные блоки дымовых каналов в количестве 21 находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют обследования в части прочности верхних слоёв кирпичной кладки с учётом рисков обрушения кирпича внутрь вентиляционных и дымовых каналов (см. ниже).

В ходе первоначального дробления части квартир 7-го подъезда под малосемейные квартиры возникшие дополнительные вентиляционные и дымовые каналы были выведены на кровлю в виде металлических коробов. Необходимо **разобраться с внутренней конструкцией этих коробов, оценить их состояние и, как минимум, восстановить окрасочное покрытие.**

5 оголовков выходов на кровлю из 3-7 подъездов как конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии.

3.8. Козырьки подъездных групп. Козырьки подъездных групп (7 единиц) как конструктивные элементы находятся в удовлетворительном состоянии. Требуется **провести их очистку от природных загрязнений и строительного мусора.**

3.9. Примыкающие к дому конструкции. К дому примыкают мостики к 3-7 подъездам и группа подпорных стенок с лестницей между 2 и 3 подъездами.

Мостики к подъездам выполнены из плит перекрытия, опираются на три точки: на бетонный устой, переходящий в тротуар, на кирпичную стоечную опору и на несущую стену здания под дверью подъезда. Состояние плит, стоечных опор, а также состояние кирпичной кладки в зоне примыкания к несущей стене – неудовлетворительное, наблюдаются трещины, видна арматура. **Необходимо в сжатые сроки провести инженерное обследование мостиков и выработать техническое решение по их ремонту или реконструкции.**

Дорожка к 2-му подъезду проходит вдоль основной подпорной стенки высотой около 3 м, за которой находится лестница, ведущая к арке. В этой же зоне находятся малые подпорные стенки высотой около 1 м. Основная подпорная стенка имеет **трещины, которые нужно включить в систему контроля трещин в несущих стенах дома.** Лестница имеет **сколы на ступенях, требующие устранения.** Малые подпорные стенки находятся в удовлетворительном состоянии.

4. Тепло- и гидроизоляция, энергосбережение

4.1. Кровля. Кровля здания – односкатная мягкая без организованного водостока – вода стекает струями в сторону южного фасада. До 2011 года ремонт кровли проводился локально и несвоевременно, в связи с чем наблюдались многочисленные протечки в квартиры, из-за насыщения влагой первоначальная теплоизоляция кровли (шлаковая засыпка и керамзитовый гравий) в значительной степени потеряла полезные свойства. Влага, проходящая сквозь кровельное покрытие, выходила также, минуя козырёк, на стену внутреннего фасада, способствуя значительным повреждениям штукатурного слоя и кирпичной кладки несущей стены под козырьком и в местах примыканий балконов и козырьков подъездных групп.

В 2011 выполнен капитальный ремонт кровли с формированием новой основы из гладких асбоцементных плит наращиванием слоёв кровельного покрытия (пароизоляция, теплоизоляция, два слоя рулонного материала «Унифлекс»). В ходе ремонта были устроены дефлекторы для просушки старого рулонного ковра, восстановлено покрытие козырька оцинкованной сталью и смонтированы новые металлические двери выходов на крышу с надёжными замками.

По настоянию инициативной группы дома, работавшей до создания Совета МКД, перед ремонтом кровли управляющей организацией был заказан проект, который содержал, в частности, теплотехнический расчёт. По расчёту согласно современным нормам слой теплоизоляции кровли из плит ППЖ должен был иметь толщину 150 мм. Фактически, исходя из размера полученной под сформированную ранее смету муниципальной дотации слой теплоизоляции был занижен в 3 раза (один слой плит ППЖ толщиной 50 мм).

В объём капитального ремонта кровли 2011 года не вошла замена металлического покрытия парапета, которое имеет значительные дефекты, а в местах повышенных ветровых нагрузок (над 1-м подъездом) систематически отрывается. Используемое крепление покрытия к кирпичной кладке ненадёжно, так как дюбели в верхних слоях кирпичной кладки парапета не держатся. Необходимо отметить, что первоначальным проектом было предусмотрено, что покрытие парапета должно спускаться вдоль стены парапета с заходом на кровлю в виде фартука.

Проектом ремонта кровли 2011 года было предусмотрено устройство примыканий к вертикальным элементам с приклейкой рулонного ковра на 400-500 мм и прижатия его краёв планками, крепящимися к стене саморезами и дюбелями. Практика эксплуатации кровли в 2012-2013 годах показала, что данное решение было неудачным. Прижатие краёв планками не обеспечивает надёжной фиксации рулонного ковра, который в летнюю жару сползает со стен участками от 1 до 18 м. Данное обстоятельство требует ежегодного контроля состояний примыканий и их восстановления. В перспективе данную проблему целесообразно решать совместно с

восстановлением покрытия парапета и учётом изначального проектного решения (фартуков). **В качестве первоочередной меры необходимо провести устройство фартуков в зоне наибольшего повреждения парапета над 1-м подъездом. После получения одно- двухлетнего опыта эксплуатации – принять решение о распространении данного решения по всей кровле.**

Покрытие оцинкованным листом козырька южного фасада, заменённое в ходе капитального ремонта, крепится к плитам козырька саморезами к закладным брусам, заложенным в цементную стяжку над плитами. В зоне повышенных ветровых нагрузок (над 1-м подъездом) дважды происходил срыв листов покрытия вместе с примыкающим рулонным покрытием кровли. Основными причинами этого является ненадёжное крепление оцинкованного листа (виду ветхости брусков) и ветровой подпор снизу из-за разрушения стыков плит козырька (там, где эти стыки неаккуратно заделаны цементной стяжкой). Последний ремонт козырька над 1-м подъездом проводился в мае 2013 г. – с более тщательной цементной стяжкой. Необходимо регулярно отслеживать состояние данного участка кровли и при повторении срыва листов провести локальный ремонт с заменой закладного бруса, сквозным креплением его к плитам козырька и сплошным восстановлением цементной стяжки.

На кровле **необходимо демонтировать неиспользуемые мачты** (см. ниже) **и после этого произвести генеральную уборку от остатков строительного мусора.**

В целом, состояние кровли обеспечивает необходимый уровень изоляции здания от атмосферных осадков. Необходимость мероприятий по усилению теплоизоляции кровли можно оценить только после создания теплофизической модели здания (см. ниже).

4.2. Наружные стены. Штукатурный слой наружных стен здания частично обрушен, имеются локальные поверхностные разрушения кирпичной кладки, сквозные и поверхностные трещины. Эти факторы способствуют проникновению в толщу стен атмосферной влаги и их дальнейшему разрушению. Повышенное состояние влаги в толще стен и описанные выше нарушения целостности существенно снижают теплоизоляционные свойства против заложенных в проекте. Необходимо также отметить, что заложенные в первоначальный проект в 1960-х годах климатические строительные нормы многократно изменялись в сторону ужесточения. Исходя из этого, **глобальной проблемой дома является необходимость утепления фасада.** Декоративный ремонт фасада без решения проблемы утепления неэффективен. При этом **необходимо принять локальные меры по предотвращению дальнейшего ухудшения состояния наружных стен.**

Состояние гидроизоляции наружных стен со стороны фундамента неизвестно. При этом подтопления подвалов грунтовыми водами не наблюдается. Вместе с тем, осмотическая подпитка стен грунтовыми водами за счёт нарушенной от времени гидроизоляции фундамента вполне возможна. **Вопрос требует дополнительного изучения.**

При подготовке технического решения по утеплению наружных стен необходимо учитывать размещение на них наружных блоков кондиционеров:

- 25 на уровне 1-5 этажей – обслуживают квартиры;
- 7 на уровне 1-го этажа – обслуживают офисы цокольного этажа;
- 2 на уровне цокольного этажа – также обслуживают офисы цокольного этажа.

Размещение наружных блоков кондиционеров и особенности их эксплуатации должны быть документально закреплены с возможным взиманием впоследствии платы за использование в этих целях общедомового имущества.

4.3. Окна. Квартиры здания на 1-5 этажах оснащены 440 оконными проёмами, из которых в 280 силами собственников квартир установлены современные окна со стеклопакетами и уплотнением (64%). Остальные окна – первоначальной конструкции, они находятся в разном техническом состоянии, но всё равно существенно проигрывают современным по теплоизоляционным свойствам.

С точки зрения теплоизоляции здания необходимо **искать механизмы стимулирования собственников на замену старых окон на современные окна со стеклопакетами и уплотнением**. При этом из-за особенностей вентиляции квартир (см. ниже) следует обращать внимание на установку окон с функцией «зимнее проветривание».

Каждый из семи подъездов дома оснащён 4-мя окнами межэтажных площадок из стеклопрофилита. В 2010 году по одному окну в каждом подъезде были заменены на современное окно со стеклопакетами без открывающихся элементов (в 5-м подъезде – между 3 и 4 этажами, в остальных – между 1 и 2 этажами). Решение вполне приемлемое. Оставшиеся **21 окно из стеклопрофилита также требуют замены или ремонта для усиления теплоизоляции**. Два окна (между 4 и 5 этажами в 1-м подъезде и между 3 и 4 этажами) имеют значительные разрушения заполнения и **требуют срочной замены или ремонта ввиду возможного обрушения**, несущего угрозу жизни и здоровью людей. При разработке технического решения целесообразно предусмотреть открывающуюся створку верхнего окна подъезда (для летнего проветривания), а также учесть имеющиеся пожелания жильцов по непрозрачности подъездных окон.

Определённое влияние на тепловой режим здания имеют также окна офисов в цокольном этаже здания. Цокольное помещение № ПЗ (под 2 подъездом) имеет 4 современных окна со стеклопакетом и уплотнением. Цокольная часть помещения № П1 (под 3-7 подъездами) имеет на южном фасаде 27 окон, из которых 4 – современные (15%). Существенный вклад в теплотери могут вносить панорамные витринные окна бывшего магазина «Синтетика» - 19 блоков двойного остекления, соединённых в 6 цепочек разной длины. Кроме того, по южному фасаду имеются 5 малых окон, два из которых закрыты изнутри помещения (кирпичом, фанерой). С учётом отдельной системы отопления нежилого помещения № ПЗ, проблемы утепления его окон полностью находятся в компетенции собственника данного помещения.

Гидроизоляционные свойства оконных заполнений удовлетворительные.

4.4. Двери. Входные группы жилой части дома снабжены тамбурами с утеплёнными металлическими наружными дверями (с кодовыми замками и доводчиками) и деревянными остеклёнными внутренними дверями. Наружные двери находятся в удовлетворительном состоянии и обеспечивают основную теплоизоляцию подъездов. Внутренние двери, как правило, открыты и реально теплоизоляционной функции не выполняют.

Цокольная часть помещений № ПЗ имеет 5 современных дверей (с тамбурами) по северному фасаду и 7 неутеплённых металлических дверей по южному фасаду, а также и деревянную (обшитую металлом) неплотную дверь в лифтовую шахту (из арки).

Цокольное нежилое помещение № П1 имеет металлическую утеплённую входную дверь (из арки).

Гидроизоляционные свойства дверных заполнений удовлетворительные.

4.5. Балконы и лоджии. Северный фасад здания снабжён 60-ю лоджиями, из которых 43 закрыты силами собственников квартир (72%), южный фасад - 60-ю балконами, из которых 44 также закрыты силами собственников квартир (73%). Торцевые фасады по проекту представляют собой сплошные балконы, закрытые с боков и сверху (функционально не отличаются от лоджий) – 20 штук, из которых 18 закрыты силами собственников (90%).

Гидроизоляция балконов и лоджий в настоящее время разрушена, поэтому через незакрытые балконы и лоджии (таких 35 единиц, что составляет 25% от общего количества) атмосферные осадки могут попадать в плиты перекрытия и внутрь несущих стен. Такие факты реально имеют место, что подтверждается локализацией разрушения штукатурного слоя и кирпичной кладки, а также жалобами отдельных собственников на необъяснимые протечки в жилых комнатах. Необходимо **провести срочную ревизию состояния гидроизоляции незакрытых балконов и лоджий в комплексе**

со следами распространения влаги в несущих конструкциях и выработать меры по поэтапному восстановлению гидроизоляции.

4.6. Энергетическая модель. Современный европейский подход к энергосбережению, изложенный в Справочном документе по наилучшим технологиям обеспечения энергоэффективности (опубликован Европейской Комиссией) и в рекомендациях ведущих мировых компаний в области систем энергосбережения, предлагает принимать технико-экономические решения в области экономии тепла на базе энергетической модели. В случае многоквартирного жилого дома такая модель должна давать надёжное предсказание общедомового потребления тепла, исходя из теплофизических свойств здания и данных по реальной (или прогнозируемой) погоде.

Построенная энергетическая модель должна быть тщательно протестирована в реальных условиях эксплуатации здания с учётом фактических показаний общедомового прибора учёта тепловой энергии.

Применение энергетической модели делает возможным обоснование инвестиций в утепление фасадов и в другие мероприятия по энергосбережению, необходимое для поиска финансовых ресурсов для реализации. Для перевода создания модели в практическую плоскость **необходимо запланировать динамическую регистрацию погодных условий (температуры и относительной влажности воздуха, силы и направления ветра, наличия солнечной радиации и осадков) синхронно с показаниями общедомового прибора учёта тепловой энергии – для нескольких типичных климатических периодов в течение отопительного сезона.**

5. Инженерные системы

5.1. Система электроснабжения. Дом запитан от ТП № 593 Нижновэнерго – филиала ОАО «МРСК Центра и Приволжья» (во дворе напротив 6-го подъезда) через три ВРУ 380В:

- ВРУ-1 – обслуживает 1-2 подъезды и нежилое помещение № ПЗ (расположен в тамбуре 2-го подъезда);
- ВРУ-2 – обслуживает 3-7 подъезды (расположен в электрощитовой узла вводов);
- ВРУ-21 – обслуживает нежилое помещение № П1 (расположен в электрощитовой в подвальной части помещения № ПЗ).

ВРУ-1и ВРУ-2 оснащены трёхфазными многотарифными приборами учёта общедомового потребления электроэнергии типа ПСЧ ЗАРТ.07.132.4 (с трансформаторами тока), а также трехфазными однотарифными приборами учёта в цепях общедомовых нужд – типа Меркурий 231 АМ-01. Общедомовые приборы учёта в бытовой компании не зарегистрированы. Квартиры и нежилое помещение № ПЗ оснащены бытовыми приборами учёта электроэнергии. В ближайшей перспективе **придётся регистрировать приборы учёта в бытовой компании и запускать контроль за общедомовым потреблением электроэнергии.**

В 2010 г. выполнена замена разводки электроснабжения от ВРУ до квартир (медным проводом сечением 4 мм² с заземлением), а также замена ВРУ-1 и ВРУ-2. Смонтированы дополнительные щитки на каждой площадке с автоматическими выключателями по квартирам. Новые опуски линий электроснабжения проложены по лестничным клеткам (проектные шахты не использовались). Две квартиры в 7-м подъезде (№ 125 и № 144) запитаны непосредственно от ВРУ-2 – с прокладкой линий по южному фасаду дома, по ним **необходимо закрепить документально режим использования и границы эксплуатационной ответственности.**

Вместе с тем, достоверно установлено, что в одной из проектных шахт для электропроводки в 3-м подъезде остался кабель, находящийся под напряжением (предположительно, к крышному вытяжному вентилятору – см.ниже). Необходимо точно определить назначение этого и других

подобных кабелей, при отсутствии функционального назначения – принять меры по его обесточиванию и демонтажу.

Выборочная проверка показала, что некоторые домофоны в подъездах могут быть подключены к вводным автоматическим выключателям квартир. При возникновении необходимости корректного анализа электропотребления в доме **следует провести ревизию и обеспечить подключение всех общедомовых потребителей в цепи ОДН.**

Состояние системы электроснабжения, в целом, хорошее. Серьёзной проблемой с точки зрения электробезопасности является легкодоступное для посторонних и даже для детей расположение ВРУ-1. Для исключения риска поражения электрическим током **необходимо поставить на дверку ВРУ-1 надёжный замок, а в перспективе – переставить данный щит на предусмотренное проектом место в нежилом помещении № ПЗ. Для полного приведения данной системы в порядок целесообразно демонтировать старые вводные щиты (рядом со 2 подъездом и рядом с входом в узел вводов), а также неиспользуемую электропроводку, и сдать их в металлолом.**

Для правильной эксплуатации системы электроснабжения **необходимо собрать, проверить и восстановить недостающие схемы электроснабжения.**

5.2. Система отопления. Дом запитан от ЦТП ОАО «Теплоэнерго», расположенного рядом с домом через индивидуальный тепловой пункт (ИТП) в узле вводов. На входе в ИТП трубопроводы подачи и возврата теплоносителя делятся на три ветки:

- ветка № 1 – обслуживает квартиры и нежилое помещение № ПЗ;
- ветка № 2 – обслуживает нежилое помещение № П1 (подача в ИТП Бизнес-центра «Андреевский», расположенный в смежном подвальном помещении).
- ветка № 3 – транзит в Клиническую больницу № 1 Приволжского окружного медицинского центра (ул. Ильинская, 14).

Необходимо отметить, что через ИТП проходят также транзитные трубопроводы горячего водоснабжения больницы № 1.

В 2013 году ветка № 1 была оборудована смонтированным в ИТП узлом учёта тепловой энергии, включающим:

- измерительные участки трубопроводов;
- преобразователи электромагнитные ППР9-2-80Ф2 – 2 шт.;
- блоки измерительные БИ-1-80-А – 2 шт.;
- датчики температуры;
- блок вычислительный ТС-11 – 1 шт.

Ветка № 2 уже длительное время оснащена узлом учёта тепловой энергии, смонтированным в ИТП Бизнес-центра «Андреевский».

Подпитка веток № 1 и № 2 реализована от системы холодного водоснабжения.

Разводка теплоносителя по квартирам – двухтрубная с нижним розливом. В блоке дома под 1-2 подъездами – в техническом подполье. В блоке под 3-7 подъездами – в техническом подвале. Блоки дома под 1-2 и под 3-7 подъездами соединяются двумя подземными проходами под аркой. Трубопроводы и запорная арматура розлива ни разу не заменялись, находятся в неудовлетворительном состоянии. Опуски системы отопления, хотя заменены внутри некоторых квартир, находятся в ещё худшем состоянии из-за многочисленных стыков труб из разных материалов. Приборы отопления в части квартир заменены на современные, но в основном – стоят чугунные радиаторы, смонтированные при строительстве. Негативной конструктивной особенностью системы розлива жилой части дома по северному фасаду (в блоке 3-7 подъездов) является прокладка значительной части трубопроводов внутри ростверка, расположенного над витринами

бывшего магазина «Синтетика». Для определения технологии доступа к этим трубопроводам – как в аварийных ситуациях, так и для плановой замены – **необходимо заполучить соответствующие чертежи (как по строительной части, так и по разделу инженерных коммуникаций).**

Многочисленные локальные переделки в системе отопления (в квартирах) позволяют предположить нарушение должной гидравлической балансировки системы отопления и вытекающие отсюда проблемы с отоплением отдельных квартир.

Сравнительно с другими объектами общедомового имущества, состояние трубопроводов системы отопления несёт наибольшую угрозу повреждения имущества собственников квартир, а также создаёт определённую угрозу жизни и здоровью жильцов. Состояние отдельной системы отопления бизнес-центра «Андреевский», по-видимому, аналогичное. **Система отопления нуждается в капитальном ремонте с заменой трубопроводов розлива, стояков и подключений к отопительным приборам. При подготовке к ремонту необходимо принять технические решения по внутриквартирному регулированию теплосъёма, по установке автоматических воздушных клапанов и средств регулирования сбалансированного расхода теплоносителя. После ремонта следует провести комплексную гидравлическую балансировку системы отопления.** В перспективе следует рассмотреть целесообразность установки в обоих ИТП узла индивидуального погодозависимого регулирования потребления тепловой энергии по веткам № 1 и № 2.

Прохождение через ИТП дома транзитных трубопроводов, принадлежащих ОАО «Теплоэнерго», требует **дополнительного урегулирования ответственности за их техническое состояние и порядка проведения работ по обслуживанию и ремонту этих трубопроводов.**

Состояние системы отопления значительно усугубляется каждым случаем длительного отсутствия теплоносителя в системе - только в летний сезон 2013 года такие случаи были зафиксированы дважды (выявить причины не представляется возможным из-за обслуживания управляющей организацией). Возможной причиной являются несанкционированные сливы теплоносителя при выполнении ремонтных работ в квартирах. Недоверие вызывает также качество работ по сезонной промывке и опрессовке системы отопления. Слив теплоносителя из системы отопления традиционно выполняется «в пол», несмотря на наличие в ИТП стояка системы водоотведения с отводом, закрытым пробкой. Независимо от сроков капитального ремонта **необходимо срочно ужесточить порядок слива и заполнения системы, усилить контроль за операциями промывки и опрессовки, обеспечить слив теплоносителя только в стояк водоотведения.**

Для правильной эксплуатации системы отопления **необходимо найти имеющиеся, проверить и восстановить недостающие схемы системы отопления.**

5.3. Система холодного водоснабжения. Дом запитан от сетей ОАО «Нижегородский водоканал», в помещении ИТП расположена входная задвижка.

В 2013 году в ИТП смонтирован общедомовой узел учёта ХВС: счётчик Sensus WP-Dynamic Dn65, байпас, дополнительная запорная арматура. Некоторые квартиры также оборудованы узлами учёта ХВС (предположительно, около 20%).

Розлив ХВС по дому организован вдоль центральной несущей стены по блокам дома: под 1-2 подъездами – в техническом подполье, в блоке под 3-7 подъездами – в техническом подвале. Блоки дома под 1-2 и под 3-7 подъездами соединяются подземным проходом под аркой. В 2010 году трубопроводы и запорная арматура розлива полностью заменены с применением полипропиленовых труб. Перед каждым стояком в техническом подполье под 1-2 подъездами и в техническом подвале под 3-7 подъездами установлены отключающие краны и патрубки слива (с краном). Состояние розлива ХВС – хорошее. Стояки ХВС обслуживают по 5 (крайних на лестничной площадке) или по 10 (центральных на лестничной площадке) квартир, проходят в шахтах,

примыкающим к санузлам – вместе со стояками водоотведения. Под 4-м подъездом имеется дополнительный квартирный отвод со счётчиком, по нему **необходимо документально закрепить режим использования и границы эксплуатационной ответственности, а также режим снятия показаний счётчика ХВС.**

ХВС нежилых помещений № П1 и № П3 организовано от квартирных стояков. В 2013 году силами Бизнес-центра «Андреевский» выполнена прокладка дополнительного трубопровода, обеспечивающего подачу воды в санузлы нежилого помещения № П1 (кроме крайнего к арке санузла), по данному решению **необходимо документально закрепить границы эксплуатационной ответственности и факт отсоединения санузлов от квартирных стояков.** Также **необходимо проверить и документально закрепить обещанную бизнес-центром «Андреевский» установку счётчика ХВС в ближайшем к арке санузле нежилого помещения № П1 и обещанную ООО «Лифтмонтажспецналадка» (арендатором нежилого помещения № П3) установку счётчика ХВС на вводе в данное помещение.**

Стальные квартирные стояки ХВС никогда не менялись, находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. Износ в некоторых местах настолько велик, что невозможно выполнить сварочные работы в случае порыва. **Необходимо организовать регулярную работу по постепенной замене стояков ХВС с применением полипропиленовых труб, отдавая при этом приоритет стоякам, собственники всех соответствующих квартир которых гарантируют одновременный доступ в квартиры и согласованное ответственное участие в организации работ.** Параллельно с заменой стояков целесообразно предлагать собственникам квартир замену **внутриквартирной разводки ХВС за счёт средств этих собственников.** Возможно также совмещение этих работ с централизованной установкой счётчиков ХВС. При подготовке технической составляющей данного ремонта **необходимо изучить возможность доступа к стоякам ХВС из подпольев под лестничными площадками первых этажей подъездов – с целью возможного размещения там запорной арматуры.** **Необходимо также предусмотреть возможность вывода патрубков в нижней части подъездов для последующей организации обеспечения водой общедомовых нужд (уборка подъездов, полив газонов и т.п.).**

Высокое гидравлическое сопротивление внутриквартирных сетей (там, где они не заменены) и стояков системы ХВС обуславливает значительную неравномерность давления ХВС. При этом в квартирах первых этажей с новой внутриквартирной разводкой давление доходит до 8 бар (благодаря, в частности, низкому расположению дома относительно среднего уровня застройки верхней части города вообще и данного микрорайона в частности). Такое давление значительно превышает нормативный показатель сетей водоснабжения (6 бар), технические ограничения многих сантехнических приборов (6 бар), а главное – приводит к необоснованно высокому расходу воды. Поэтому после замены стояков ХВС **необходимо будет смонтировать в узле ввода регулятор давления и отрегулировать его на минимальное давление,** которое обеспечивает, тем не менее, устойчивую работу газовых колонок во всех квартирах (предположительно, около 5 бар на вводе).

Для правильной эксплуатации системы холодного водоснабжения **необходимо найти имеющиеся, проверить и восстановить недостающие схемы ХВС.**

5.4. Система водоотведения. Дом подключён к колодцам сетей водоотведения ОАО «Нижегородский водоканал» глубиной до 4 м, количество и расположение колодцев, а также границы эксплуатационной ответственности необходимо прояснить и закрепить документально.

Чугунные горизонтальные участки системы водоотведения в техническом подполье под 1-2 подъездами проложены под сводом техподполья, в техническом подвале под 3-7 подъездами – под полом техподвала. Состояние горизонтальных участков – удовлетворительное, случаев их засора практически не было.

Чугунные квартирные стояки системы водоотведения проходят в тех же шахтах, что и стояки ХВС. Стояки системы водоотведения никогда не менялись, их техническое состояние требует оценки, которую **необходимо провести выборочно до замены стояков ХВС**. По результатам такой оценки нужно будет принять решение о сроках замены или выборочного ремонта стояков ХВС и о возможном совмещении этих работ с заменой стояков ХВС. В случае, если замена (ремонт) стояков водоотведения будет отложена, **необходимо предусмотреть проведение сплошного обследования этих стояков в ходе замены стояков ХВС**.

В техническом решении по замене стояков системы водоотведения необходимо **учесть целесообразность устройства шумоизоляции в случае применения полипропиленовых труб и обустройство выходов стояков на кровлю** (зонты, гидроизоляция, утепление). Параллельно с заменой стояков **целесообразно предлагать собственникам квартир и нежилых помещений замену внутриквартирной разводки водоотведения за счёт средств этих собственников**.

Необходимо также предусмотреть возможность вывода патрубков в нижней части подъездов для последующей организации водоотведения при уборке подъездов.

Для правильной эксплуатации системы водоотведения **необходимо найти имеющиеся, проверить и восстановить недостающие схемы водоотведения**.

5.5. Система газоснабжения. Газоснабжение квартир дома организовано отдельно по каждому подъезду от проходящего вдоль южного фасада газопровода низкого давления, принадлежащего (предположительно) ОАО «Нижегородоблгаз». По этому же газопроводу организовано газоснабжение соседнего дома № 3 по наб.Федоровского. В районе 7-го подъезда дома при выходе газопровода из-под земли установлена задвижка № 01-4-1240. Применяемая структура газоснабжения позволяет реализовать общедомовой учёт газопотребления только совместно с домом № 3 по наб.Федоровского и только с применением узлов учёта наружного климатического исполнения.

В 2012 году была произведена окраска наружных газопроводов, укрепление их на опорах. Состояние наружных газопроводов – удовлетворительное.

Подача газа внутри каждого подъезда организована по трём стоякам, проходящим по кухням квартир аналогично разводке ХВС. Состояние внутренних газопроводов также удовлетворительное. В незначительной части квартир (предположительно, около 10%) смонтированы узлы учёта газа.

В качестве газоиспользующего оборудования в квартирах применяются газовые плиты и газовые колонки, в части квартир – 1960-х годов изготовления, в части – заменённые на более современные. Ответственность за состояние газоиспользующего оборудования и внутриквартирных газопроводов несут собственники квартир, но соответствующие договоры с эксплуатирующими организациями заключены далеко не всеми. Необходимо отметить, что газовые колонки образца 1960 годов предъявляют повышенные требования к давлению воды в системе ХВС (порядка 3 бар) – этот факт необходимо учитывать при настройках системы ХВС.

5.6. Слаботочные системы. На протяжении многих лет дом был буквально опутан сетями различных общедомовых слаботочных систем:

- проводная телефония;
- домофоны;
- крышные коллективные антенны аналоговых телеприёмников (отключены при переходе в конце 2012 года на концентратор цифрового телевидения);
- коллективная система приёма сигнала цифрового телевидения (крышная антенна плюс концентратор);
- системы кабельного телевидения;
- структурированные кабельные сети (Интернет).

Помимо общедомовых слаботочных систем, в доме (на доме) имеются слаботочные системы, принадлежащие собственникам отдельных помещений:

- спутниковые антенны;
- системы охранной сигнализации;
- системы наружного видеонаблюдения.

Размещение антенн и приборов других слаботочных систем, не относящихся к общедомовым, и особенности их эксплуатации должны быть документально закреплены с возможным взиманием впоследствии платы за использование в этих целях общедомового имущества.

Владельцы, эксплуатанты и пользователи многих слаботочных систем неизвестны, наверняка имеются кабельные линии и приборы, которые уже не используются. Для правильной эксплуатации слаботочных систем **необходимо выявить их владельцев и документально закрепить режим использования и границы эксплуатационной ответственности с составлением соответствующих схем. Неиспользуемые кабельные линии и приборы слаботочных систем, а также неиспользуемые мачты на крыше следует демонтировать, а используемые кабельные линии, по возможности, переложить во внутрискатные или (хотя бы) наружные кабельные каналы** – по договорённости с владельцами этих систем. В качестве первоочередной меры следует составить перечень приборных и коммутационных щитов слаботочных систем, установленных в подъездах (в том числе, в оголовках выходов на кровлю).

5.7. Системы вентиляции. По первоначальному проекту дом был оборудован двумя системами вентиляции. Помещения бывшего магазина «Синтетика» (цокольный этаж и технический подвал) были оборудованы системами принудительной приточной и вытяжной вентиляции, находящимися в настоящее время в собственности Бизнес-центра «Андреевский». Приточная вентиляция организована с помощью двух приточных установок, смонтированных в венткамерах технического подвала. Поступление наружного воздуха в приточные установки организовано через подземные вентканалы и вентшахты, выходящие на поверхность на склоне напротив южного фасада между мостиками 3 и 4, 6 и 7 подъездов. По внешнему виду приточные установки в настоящее время работоспособны, фактическая работоспособность и режим эксплуатации приточных установок неизвестны.

Те же помещения были оснащены принудительной вытяжной вентиляцией через вентшахты, устроенные в блоках вентканалов, примыкающих к северному фасаду и относящихся к подъездам 3-7. Вентканалом, проложенным по покрытию крыши (под мягкой кровлей), эти вентшахты присоединены к крышным вытяжным вентиляторам, смонтированным в оголовках выходов на кровлю. Данные вентсистемы продолжительное время не эксплуатировались, в том числе, из-за повышенного шума в квартирах 5-го этажа и невысокой эффективности (высокого аэродинамического сопротивления кирпичных шахт и горизонтальных крышных вентканалов. С учётом реализованной в настоящее время альтернативной вытяжной вентиляции помещений цокольного этажа (с выбросом через решётки в дверях цокольного этажа под мостиками 4-го и 6-го подъездов) **целесообразно крышные вентиляторы по согласованию с Бизнес-центром «Андреевский» демонтировать и сдать металлолом.** Освободившееся место можно использовать для размещения коммутационных или приборных щитов слаботочных систем.

Естественная вытяжная вентиляция из квартир реализована традиционным для застройки 1960-1970-х годов способом – по трём независимым вентшахтам (из ванной, из кухни и от газовой колонки) каждой квартиры. Блоки вентшахт центральных на лестничной площадке квартир проходят между кухнями смежных квартир, крайних на лестничной площадке – в стенах между кухнями и лестничной клеткой. Оголовки вентшахт на крыше открыты для атмосферных осадков, хотя по

правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003) они должны иметь зонты и дефлекторы.

Эффективность реализованного технического решения по вентиляции квартир может быть существенно снижена за счёт следующих факторов:

- первоначальное проектное решение, основанное на строительных нормах 1960-х годов предполагало достаточное поступление в квартиры наружного воздуха через неплотности оконных и дверных переплётов; при замене окон и дверей на современные с уплотнением зазоров расход воздуха через естественные вытяжки при плотно закрытых окнах может снизиться до нуля (иногда может наблюдаться подсос воздуха из смежных квартир с посторонними запахами);
- незащищённые от атмосферных осадков стенки вентшахты могут разрушаться, увеличивая аэродинамическое сопротивление – вплоть до завалов, полностью перекрывающих отток воздуха.

В условиях эксплуатации в квартирах газовых плит и газовых колонок дефицит приточного воздуха может приводить к неполному сгоранию с выделением окиси углерода, что создаёт реальную угрозу жизни и здоровью жильцов. В связи с этим **необходимо оперативно провести полное обследование состояния вентшахт с применением телескопической видеокамеры, после чего реализовать программу восстановления естественной вытяжной вентиляции из квартир, включив в неё защиту вентшахт от атмосферных осадков.** Нужно также постоянно напоминать собственникам квартир и жильцам о необходимости открывать форточки или окна при работе газовых плит и газовых колонок.

6. Помещения общего пользования

6.1. Лестничные клетки. Лестничные клетки подъездов находятся в слабо удовлетворительном состоянии. В них выполнен простейший декоративный ремонт (окраска нижней части стен масляной краской, побелка верхней части стен и потолков). Полы лестничных площадок и ступени лестничных маршей сильно изношены (особенно на первых этажах), что препятствует качественной уборке. В некоторых подъездах на отдельных этажах уборка производится крайне редко или не производится вообще. Эстетически лестничные клетки воспринимаются как примитивные и неустроенные.

Стены лестничных клеток перегружены слаботочными кабельными линиями (см. выше). На первой межэтажной площадке смонтированы самые примитивные блочные почтовые ящики, двери квартир на первом этаже оснащены индивидуальными почтовыми ящиками традиционного вида. Перед первым лестничным маршем и перед первой межэтажной площадкой расположены информационные доски, заполненные устаревшей рекламой – доски плохо освещены, имеют непривлекательных вид, перегружены ненужной информацией.

Освещение лестничных клеток организовано с помощью поэтажных светильников с общим выключателем на площадке первого этажа.

Пространство под лестничным маршем при входе в подъезд используется жильцами для неорганизованного хранения детских колясок, велосипедов и т.п. Если на то будут пожелания собственников квартир, эти места **можно обустроить для более эффективного и безопасного использования.**

Для улучшения эстетики лестничных клеток **необходимо в среднесрочной перспективе предусмотреть улучшенный ремонт стен и потолков с применением современных водоэмульсионных красок светлых тонов, замену почтовых ящиков на более удобные и современные, а также замену информационных досок (с организацией для них специальной подсветки).** Полы лестничных площадок и ступени лестничных маршей необходимо постепенно

закрывать керамической плиткой (начиная с нижних этажей) – это помимо эстетики значительно упростит уборку.

Необходимо заменить лампы освещения лестничных клеток на энергосберегающие (подобрать нужную мощность), а также оценить экономическую эффективность реализации автоматического включения и выключения освещения лестничных клеток по сигналам датчиков присутствия.

Разумеется, **необходимо наладить уборку лестничных клеток и тамбуров входных групп, соответствующую, как минимум, установленным нормативным требованиям.**

6.2. Входные группы подъездов. Входные группы подъездов включают придверной участок снаружи (под козырьком входной группы), наружную дверь, тамбур и внутреннюю дверь. Снабжены наружным и внутренним (в тамбуре) светильниками со сдвоенным выключателем, расположенным в тамбуре. Состояние стен, пола, потолка, электроосвещения и связанные с ними задачи аналогичны соответствующим оценкам и задачам для лестничных клеток.

При выработке технического решения по ремонту (замене) мостиков к подъездам целесообразно рассмотреть варианты увеличения частично закрытой входной группы с возможным размещением там почтовых ящиков, крючков и полок для вещей и других элементов благоустройства.

6.3. Подполья подъездов. Во всех подъездах имеются подполья под лестничными площадками 1-го этажа высотой около 60 см. Подполья снабжены деревянными дверками, которые запираются или могут быть заперты на замок. Достоверное техническое значение этих помещений неизвестно, хотя исполнители работ по замене электропроводки нуждались в доступе в эти подполья. **Необходимо очистить подполья подъездов от находящегося мусора и утиля** (заблаговременно предупредив об этом жильцов, которые могли хранить там малоценное имущество), **оценить техническую значимость этих помещений с точки зрения контроля инженерных систем здания и принять меры по возможному коммерческому использованию** (например, для сезонного хранения автомобильных колёс).

6.4. Узел вводов. Подвальный узел вводов под мостиком 5-го подъезда состоит из лестничной клетки площадью 12 м² (в плане), помещения ИТП площадью 16 м² и электрощитовой площадью 7 м². Двери между помещениями отсутствуют, под лестничной клеткой имеется пространство, которое в настоящее время не используется. Помещения узла вводов оборудованы электроосвещением, но не имеют отопления и вентиляции.

Независимо от дальнейшего использования данных помещений, в них **необходимо произвести генеральную уборку с предварительным вывозом значительного объёма строительного мусора.**

В случае создания ТСЖ помещение электрощитовой можно использовать для размещения минимального офиса, а пространство под лестницей – для размещения склада или санузла. Для этого **необходимо установить двери на входе в ИТП и в электрощитовую и выполнить декоративный ремонт лестничной клетки и электрощитовой, предусмотрев отопление и вентиляцию электрощитовой, а также её изоляцию от смежных подвальных помещений.**

6.5. Техническое подполье. Техническое подполье под 1-2 подъездами представляет из себя значительное по площади (около 350 м²) неотапливаемое помещение нормальной высоты (до 3 м), оснащённое частично исправным электрическим освещением. Основными факторами, препятствующими его коммерческому использованию (например, под склад), являются:

- необустроенный земляной пол;
- неорганизованное отопление за счёт теплотерь проходящих через подполье трубопроводов системы отопления;

- единственный вход через нежилое помещение № ПЗ, принадлежащее городу.

Ключевым фактором является последний, поэтому **необходимо в ближайшее время принять меры юридического характера, которые могли бы привести к включению нежилого помещения № ПЗ в состав общедомового имущества.** В случае успеха коммерческая ценность двух помещений (№ ПЗ и техподполья) позволила бы произвести необходимую реконструкцию технического подполья под нужды конкретного арендатора.

Использование технического подполья отдельно от нежилого помещения № ПЗ практически невозможно, так как строительство независимого входа туда возможно только с реконструкцией фундамента, что представляется нецелесообразным как с технической, так и с инженерной точки зрения.

7. Земельный участок

7.1. Документация и план. Придомовой земельный участок площадью 6356 м² поставлен на кадастровый учёт 18.03.2013 (кадастровый номер 52:18:0060036:450). В распоряжении Совета МКД имеется кадастровый паспорт от 19.03.2013 № К-В(ГКУ)/13-124239 и кадастровая выписка КВ.1-КВ.6 от 26.04.2013 № К-В(ГКУ)/13-194421. В разделах кадастровой выписки КВ.1-КВ.6 приведены координаты поворотных точек границ участка и указаны некоторые смежные муниципальные земельные участки. Право собственности на земельный участок не регистрировалось, так как в этом нет конкретной необходимости. При возникновении такой необходимости (а также по желанию) любой собственник может обратиться в учреждение регистрационной службы для получения нового свидетельства о праве собственности на помещение, в которое будет вписаны сведения о праве долевой собственности на земельный участок. При первом таком обращении земельный участок будет включён в единый государственный реестр прав собственности.

Участок включает тротуар вдоль северного фасада и западного торца, парковочную площадку у восточного торца, «нижнюю» дорогу от восточного торца до арки, «верхнюю» дорогу от 7-го подъезда до западного торца, необустроенную площадку между домом и котельной, парковочную площадку и площадку для сбора ТБО и КГМ напротив 3-го подъезда и часть косогора напротив 1-2-го подъездов. Особенностью земельного участка является криволинейный характер границ, сформированных с помощью 23 поворотных точек. Это обстоятельство существенно повышает стоимость кадастровых работ на местности (например, в компании «Азимут» $3500 + 23 * 550 = 16150$ руб.).

Для предварительной привязки поворотных точек земельного участка к местности были заказаны и получены в электронной форме кадастровые выписки по земельным участкам 52:18:0060036:11 (под домом) и 52:18:0060036:12 (под ТП), а также проведены расчёты и замеры. Проведённые работы показали, что участок сформирован весьма приблизительно: граница участка вдоль северного фасада дома существенно отклоняется от границы тротуара и проходит как по газону (в зоне 1-2-го подъездов), так и по тротуару (перед витринами бывшего магазина «Синтетика»). Между границами земельного участка под ТП и придомового земельного участка оставлены зазоры шириной около 1.5 м. В этих условиях, прежде чем проводить кадастровые работы на местности, **необходимо устранить допущенные кадастровые ошибки, для этого нужно завершить начатые работы по предварительной привязке поворотных точек, сформулировать замечания по прохождению границ участка и требования по их изменению, подтвердить всё это расчётами и фотосхемами и направить соответствующие запросы в кадастровую палату (о кадастровой ошибке) и в администрацию Нижнего Новгорода (об ошибочном определении и отсутствии согласования границ участка).**

7.2. Вертикальная планировка. В связи с отсутствием на придомовой территории ливневой канализации вертикальная планировка придомовой территории играет большую роль в отводе

поверхностных стоков от фундамента многоквартирного дома. Ситуация с отводом поверхностных стоков обострена расположением дома в верхней части волжского откоса и почваинского оврага со значительным перепадом высот в направлении от южно-восточного угла дома к северо-западному.

В результате неточностей первоначальной вертикальной планировки, деформаций грунта, а также многочисленных ремонтных и асфальтоукладочных работ на придомовой территории и на смежных участках ул.Ильинской и наб.Федоровского сформировался хаотический рельеф, задерживающий поверхностные стоки в отдельных местах. Накопленные таким образом поверхностные стоки, в конечном счёте, просачиваются под фундамент дома. Данный вывод подтверждается наблюдениями луж после дождя и таяния снега и локальными провалами асфальтового покрытия. При этом выделяются лужи напротив 1-2-го подъездов и под аркой. Локальные провалы асфальтового покрытия наблюдаются на «верхней» дороге напротив 3-4-го подъездов и напротив 7-го подъезда. Причём указанные провалы сохраняются после засыпки.

Устранить сформировавшиеся недостатки вертикальной планировки можно только в ходе запланированных городской администрации асфальтоукладочных работ на придомовой территории. Однако, **необходимо до начала таких работ выполнить вертикальную геодезическую съёмку «верхней» и «нижней» дорог, дороги под аркой – вплоть до отметок по ул.Ильинской и наб.Федоровского, обеспечивающих беспрепятственный дальнейший поверхностный сток вниз по откосу. По данным вертикальной съёмки необходимо сформировать техническое задание и передать его в департамент по дорожному хозяйству Администрации г.Н.Новгорода.**

7.3. Выход на ул.Ильинскую. В 2012 году собственниками помещений в соседнем многоквартирном доме № 19 по ул.Ильинской был огорожен придомовой земельный участок, через который традиционно проходил пешеходный путь от дома № 13/2 на ул.Ильинскую. Напротив 7-го подъезда были установлены ворота, через которые организован заезд автомобилей. Альтернативный проход на ул.Ильинскую от подъездов дома возможен только по автомобильному спуску с уклоном около 10°, не оборудованному тротуаром, что сопряжено с дополнительными рисками, особенно для пожилых людей и для матерей с детскими колясками. Для устранения этих угроз **необходимо договориться с соседним домом об установлении сервитута, обеспечивающего пешеходный проход через их участок. Для усиления переговорной позиции необходимо организовать давление как юридического (угроза обращения в суд), так и практического характера (угроза затруднения въезда в ворота за счёт установки ограждения своего участка).**

7.4. Парковка. Первоначальный план придомовой территории не мог предусматривать нынешнего количества паркуемых у дома автомобилей. В результате, в вечернее время автомобилями заняты не только имеющиеся парковочные места, но и прилегающие необустроенные территории и все тротуары вдоль мостиков к подъездам. В дневное время автомобили арендаторов Бизнес-центра «Андреевский» паркуются на тротуаре вдоль витрины бывшего магазина «Синтетика» и на площадке у восточного торца дома. «Нижняя» дорога для парковки практически не используется, да и въезд на неё днём обычно перекрыт припаркованными автомобилями. Для повышения качества жизни в доме **необходимо найти системное решение парковочной проблемы, сбалансировано учитывающее интересы как собственников помещений – автовладельцев, так и собственников помещений – пешеходов. Основные направления поиска решения – организация парковки для жителей дома на участке между домом и котельной (см.ниже) и регламентация использования парковки арендаторами Бизнес-центра.**

7.5. Неиспользуемые участки. На придомовой территории имеются два неиспользуемых должным образом участка: необустроенный участок между домом и котельной и участок косогора перед 1-2-м подъездами.

Необустроенный участок между домом и котельной площадью около 500 кв.м целесообразно использовать под парковку автомобилей жителей дома. Для реализации этой идеи **необходимо освободить данный участок от частных гаражей (три гаража на данном участке и один – на смежной парковочной площадке рядом с мусорными контейнерами), убрать под землю участок неясно чьей надземной теплотрассы, прояснить назначение и режим эксплуатации колодца на теплотрассе от котельной к дому и устроить (возможно, вначале временное) твёрдое покрытие. Однако, до проведения практических мероприятий и работ необходимо заручиться согласием общего собрания собственников помещений относительно целевого использования данного участка.** Обустройство данного участка придомовой территории целесообразно готовить и выполнять в комплексе с парковочной площадкой напротив 3-го подъезда, которая также используется для размещения контейнеров ТБО и как место хранения КГМ (и где также находится частный гараж, от которого эту площадку необходимо освободить).

Участок косогора напротив 1-2 подъездов также с согласия всех собственников и отдельно – собственников помещений в 1-3 подъездах, целесообразно использовать в качестве зоны отдыха, для чего **необходимо сначала заказать ландшафтный проект.** Такие работы, очевидно, потребуют освобождения участка от сорной растительности.

7.6. Газоны. Под газоны можно использовать площадку под подпорной стеной 2-го подъезда и откосы от «верхней» дороги к «нижней» вдоль южного фасада. В обоих случаях потребуются освобождение участков от сорной растительности. Вероятно, откосы потребуют дополнительного укрепления. Для подготовки этих работ **необходимо включить в план подготовку сметы,** которую можно заказать у любого подрядчика.

7.7. Деревья. На придомовой территории со стороны южного фасада имеется незначительное количество малоценных деревьев, судьбу которых нужно решать в рамках проектов благоустройства отдельных участков. При этом **необходимо срочно спилить сухую берёзу перед 3-м подъездом,** представляющую реальную угрозу как для прохожих, так и для припаркованных автомобилей.

7.8. Сбор ТБО и КГМ. Площадка для размещения трёх контейнеров для твёрдых бытовых отходов находится перед 3-м подъездом у входа в котельную. Рядом же складировается крупногабаритный мусор (КГМ). Площадка находится в неудовлетворительном состоянии: плохо убирается, не ограждена, в зимнее время практически не очищается от снега. Для улучшения использования площадки **необходимо уточнить требуемое количество контейнеров, определить расположение площадки в комплексе с планом использования участка между домом и котельной и затем обустроить её** (ограждение контейнеров, зоны КГМ, подъезд техники и т.п.).

7.9. Благоустройство. Благоустройство придомовой территории – бедное. Отсутствуют скамейки, урны, малые архитектурные формы, зона отдыха и детская площадка (муниципальная детская площадка находится в непосредственной близости). Для части жителей это минус, а для другой части – плюс (так как негде собираться шумным компаниям). Улучшение благоустройства необходимо начинать с изучения опыта других многоквартирных домов (особенно, в части борьбы с вечерними шумными компаниями) и изучения пожеланий собственников жилых помещений.

8. Безопасность

8.1. Пожарная безопасность. Жилая часть дома не оборудована никакими средствами пожарной безопасности (сигнализация, пожаротушение, дымоудаление и т.п.). Проходимость эвакуационных выходов снижена из-за открывающихся на лестничные площадки металлических дверей большей части квартир, причём в некоторых случаях двери соседних квартир открываются таким образом, что одна дверь может полностью или частично заблокировать открывание другой двери. На площадках пятых этажей 3-7-го подъездов часть дверей может быть заблокирована лестницей люка выхода на крышу. Некоторые металлические двери квартир закрываются изнутри на ключ, который вынимается

или может выпасть из скважины, чем значительно затрудняется эвакуация из квартиры в экстренной ситуации. **Необходимо провести осмотр дверей квартир и там, где следует, направить собственникам конкретные рекомендации о повышении безопасности эвакуационных путей.**

Пожарная безопасность нежилых помещений дома является заботой, в первую очередь, их владельцев. Тем не менее, **необходимо провести совместное с ними изучение данного вопроса, влияющего на безопасность дома в целом.**

Важным фактором пожарной безопасности является доступность дома для подъезда пожарной техники в экстренной ситуации, который в данном случае относительно затруднён из-за сложного рельефа придомовой территории, ограниченного мостиками вертикального габарита транспортных средств на «нижней» дороге, а также припаркованными автомобилями. По этому поводу **необходимо получить неофициальную консультацию специалиста по пожарной безопасности.**

Для повышения уровня пожарной безопасности **целесообразно изготовить и вывесить в подъездах краткие инструкции о действиях в случае пожара.**

8.2. Криминальная безопасность. Основной защитой жилой части дома от преступных посягательств являются металлические двери квартир и подъездов, установленные в них домофоны. На окнах отдельных квартир, балконов, лоджий первого этажа 1-2 подъездов имеются решётки. В целом, криминогенная обстановка вокруг дома достаточно спокойная, хотя имеются факты преступного проникновения в квартиры – главным образом, через дверь.

Наиболее реальным способом повышения уровня криминальной безопасности является внедрение комплексной системы видеофиксации, которая должна включать в себя постоянно работающие встроенные видеокамеры домофонов и видеокамеры обзора придомовой территории – с передачей записей на специализированный интернет-ресурс, доступный для относительно широкого круга лиц. Данный вопрос **требует отдельного изучения как с технической, так и с организационной точки зрения – с выработкой соответствующего решения.**