

АКТ
ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ул. Добровольского, 13

г. Владивосток

26 мая 2025 г.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Наименование организации, управляющей (обслуживающей) МКД, реквизиты, контактные данные	ООО «Управляющая компания СТАНДАРТ» ИНН / КПП: 2537054082 / 253701001 ОГРН: 1082537004395 БИК: 040507705 Юридический адрес: 690012, Приморский край, г. Владивосток, ул. Калинина, д.84 Фактический адрес: 690012, Приморский край, г. Владивосток, ул. Калинина, д.84, оф. 9, оф. 10 Телефон (диспетчер): 8(423) 201-28-21 р/сч: 40702810500080000281 в ПАО «Дальневосточный банк» г. Владивостока Кор/сч: 30101810900000000705 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru Генеральный директор: Чернега Наталья Алексеевна						
1. Тип МКД (ненужное зачеркнуть)	многоквартирный дом						
2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1972		3. Дата последнего капитального ремонта				
4. Участие в региональных программах, программах Фонда ЖКХ							
Программы капитального ремонта:			по видам работ				
			кровля	ОПУ	фасад	ГВС	и другие виды работ
Выделено средств всего, руб.							
В том числе:	выделено фондом ЖКХ, руб.						
	выделено субъектом РФ, руб.						
	выделено муниципалитетом, руб.						
	выделено собственниками жилья, руб.						
5. Дата проведения энергетического обследования							
6. Характеристика объекта							
износ, %	60	этажность	9	количество подъездов	4	количество квартир	144
общая площадь дома, кв.м.	8 527,50	общая площадь жилых помещений, кв.м.	7 167,70	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	0,00	общая площадь мест общего пользования, кв.м.	1 359,80
7. Инженерное оборудование							
наименование	количество, шт.	наличие общедомовых приборов учета		примечание			
тепловой пункт	2	есть					
водомерный узел	1	нет					
тепловой ввод	2	есть					
водопроводный ввод	1	нет					
электрический ввод	1	есть					
газовый ввод	0	нет					
система АППЗ и ДУ	0	нет					
лифты	4	нет		установлены лифты рег. № 213365, 214517, 206464 (6029), 213366			

8. Описание основных конструктивных элементов		
наименование элемента	площадь, кв.м.	описание
кровля	903.12	Крыша плоская. Кровля рулонная. Водосток организованный внутренний – по трубопроводам ливневой канализации через приёмные решётки.
стены наружные (фасад)	4412.24	Фасад из несущих панелей с заводской отделкой.
стены внутренние	1416.14	Панели.
перекрытия	9209.28	Железобетонные плиты.
лестницы	500.40	Лестничные марши выполнены из железобетонных сборных конструкций. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали.
фундамент	246.66	Фундамент ленточный из железобетонных блоков.
подвал	859.4	Стены – фундаментные блоки, пол - щебень, в тепловых узлах - бетон
Оконные заполнения	36	Пластиковые
Дверные заполнения	19.87	Входные двери металлические, оборудованы домофоном. Тамбурные двери деревянные. Двери в мусорокамеры, в подвал в 1 подъезде металлические. Выходы на кровлю, двери в лифтовые отделения, ВРУ, в подвал – деревянные, обитые металлом.
Придомовая территория	3343.0	Газоны с зелёными насаждениями со стороны лицевого и тыльного фасадов здания, бельевая площадка.
9. Описание внутренних инженерных систем		
наименование системы	описание	
электроснабжение	Централизованного типа от городских электросетей МУПВ "ВПЭС". Электропитание осуществляется по кабельной линии 380/220В. Кабель ввода проложен подземным способом, проходит через несущие стены здания в электрический распределительный шкаф ВРУ (ЩРВ) 10-400 установленный в подвальном помещении в районе 3-го подъезда. Распределительные щиты установлены на каждом этаже здания. Групповая сеть выполнена скрытой. К распределительным щитам кабели проложены в каналах стеновых панелей, подача в квартиры осуществляется через пустоты в панелях. Большая часть сетей электроснабжения выполнена алюминиевыми двухжильными проводами. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. В ВРУ установлены приборы учёта (собственность МУПВ "ВПЭС")	
Горячее водоснабжение	Открытая, централизованного типа от городских инженерных сетей МУПВ "ВПЭС". Устроено 2 тепловых узла в районе 1 и 3 подъездов. Установлены УУТЭ :Теплосчётчик: ЭСКО ТМЗЭ № 7579 и Теплосчётчик: ЭСКО ТМЗЭ № 7580 Водоснабжение предусмотрено от транзитной сети двумя вводами (подача и обратный трубопровод) в каждом узле Ø 89 и 127 мм соответственно. Трубопровод проложен открыто по подвальному помещению. Внутренняя разводка сетей горячего водоснабжения от магистральных труб до стояков выполнена из стальных труб Ø 45 мм, до потребителей Ø 32 мм.	

холодное водоснабжение	Централизованного типа от городских инженерных сетей КГУП "Приморский Водоканал". Водоснабжение здания предусмотрено от наружной сети одним вводом Ø 100 мм. Установлен водомерный узел расположен в техническом подвале в районе 4-ого подъезда здания. От водомерного узла через все здание проходит магистральный трубопровод Ø 80 мм, проложенный в подвальном помещении открытым способом. Внутренняя разводка по зданию вертикального типа, из стальных труб Ø 32 мм. По магистральной горизонтальной разводке смонтированы перекрывающие вентили
водоотведение	Централизованная, выпуск в городские сети КГУП «Приморский водоканал», выполнено чугунными трубами.
отопление	Зависимая, централизованного типа от городских инженерных сетей МУПВ "ВПЭС", состоящая из трубопроводов подачи и обратки. Устроено 2 тепловых узла в районе 1 и 3 подъездов. Установлены УУТЭ :Теплосчётчик: ЭСКО ТМЗЭ № 7579 и Теплосчётчик: ЭСКО ТМЗЭ № 7580 Теплоснабжение предусмотрено от транзитной сети двумя вводами (подача и обратный трубопровод) в каждом узле Ø 89 и 127 мм соответственно. Трубопровод проложен открыто по подвальному помещению. Магистральные трубы проложены в техническом подвале открытым способом. Внутренняя разводка отопления от магистральных труб до потребителей выполнена из стальных труб Ø 25 мм. Установлены отопительные приборы в местах общего пользования.
Вентиляция	Вытяжная, естественная
Лифтовое оборудование	В МКД № 13 по ул. Добровольского установлены лифты: 1-ый подъезд – заводской номер 213365, год ввода в эксплуатацию 2016, 2-ой подъезд – заводской номер 214577, год ввода в эксплуатацию 2013, 3-ий подъезд – заводской номер 206464, год ввода в эксплуатацию 2011, 4-ый подъезд – заводской номер 213366, год ввода в эксплуатацию 2016.
АППЗ и ДУ	Отсутствует
10. Источники:	
теплоснабжения	АО "ДГК"
энергоснабжения	ПАО "ДЭК"
водоснабжения	КГУП "Приморский водоканал"
газоснабжения	отсутствует

Комиссия в составе:Председатель комиссии: И.О. главного инженера
ООО "УК СТАНДАРТ"

Бондаренко Е.В.

Члены комиссии: Инженер ПТО ООО "УК
СТАНДАРТ"

Климовский А.Д.

произвела общий (весенний) осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома.
При осмотре установлено следующее:**РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА**
технического состояния
строительных конструкций и инженерного оборудования

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерного оборудования	Оценка технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе процент износа по ВСН 53-86(р)	Дефекты, выявленные при осмотре
1	Фундамент	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 70%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
2	Цоколь (подвал)	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 70%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
3	Стены наружные	Состояние работоспособное Процент износа - 50%	Массовое отслоение, выветривание раствора из стыков; повреждение облицовки или фактурного слоя панелей; следы протечек внутри здания. Промерзание стен, разрушение заделки стыков.
4	Стены внутренние	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 55%	Провести визуальный осмотр не представилось возможным.
5	Фасад	Состояние работоспособное Процент износа - 50%	Массовое отслоение, выветривание раствора из стыков; повреждение облицовки или фактурного слоя панелей; следы протечек внутри здания. Промерзание стен, разрушение заделки стыков.
6	Несущие и ограждающие конструкции	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 50%	Массовое отслоение, выветривание раствора из стыков; повреждение облицовки или фактурного слоя панелей; следы протечек внутри здания.
7	Водостоки	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 80%	При визуальном осмотре дефектов не выявлено.
8	Перекрытия	Состояние работоспособное Процент износа - 50%	Провести визуальный осмотр не представилось возможным.
9	Отмостка	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 80%	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 %
10	Кровля	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 80%	Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10 % кровли; ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах)
11	Полы	Состояние ограниченно- работоспособное Процент износа - 80 %	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 %, Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50 %.
12	Перегородки	Состояние работоспособное Процент износа - 55 %	Провести визуальный осмотр не представилось возможным.
13	Оконные заполнения	Состояние работоспособное Процент износа - 25 %	При визуальном осмотре дефекты не выявлены

14	Дверные заполнения	Состояние работоспособное Процент износа - 35 %	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
15	Лестничные клетки	Состояние ограниченно-работоспособное Процент износа - 70%	Выбоины и сколы местами в ступенях, отдельные повреждения перил.
16	Балконы и лоджии	Состояние работоспособное Процент износа - 55 %	При визуальном обследовании дефекты не выявлены.
17	Общие коридоры и тамбуры	Состояние работоспособное Процент износа - 70 %	Штукатурка - Волосные трещины и сколы местами. Окраска водными составами - местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен. Окраска масляными составами - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины
18	Система отопления	Состояние работоспособное Процент износа - 45 %	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.
19	Автоматизированные тепловые пункты	Состояние работоспособное Процент износа - 45%	При визуальном обследовании дефекты не выявлены.
20	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Состояние работоспособное Процент износа - 45 %	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
21	Элеваторные узлы системы отопления	Состояние работоспособное Процент износа - 20 %	В положениях ВСН 53-86(р), в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом
22	Система горячего водоснабжения	Состояние работоспособное Процент износа - 65%	Ослабление сальниковых набивок, прокладок запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков.
23	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	Состояние работоспособное Процент износа - 45 %	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
24	Система холодного водоснабжения	Состояние ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	Ослабление сальниковых набивок и прокладок запорной арматуры, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах
25	Общедомовые узлы учета потребления ХВС	Отсутствуют	
26	Система газоснабжения	Отсутствует	
27	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствует	
28	Система канализации	Состояние ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	При визуальном осмотре дефектов не выявлено.
29	Система электроснабжения и освещения	Состояние ограниченно-работоспособное Процент износа - 50%	При визуальном осмотре системы электроснабжения дефектов не выявлено.
30	Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии	В соответствии с положениями Федерального Закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» и Федерального закона от 27.12.2018 г. № 522-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации» с 01.07. 2020 года, ответственность за коммерческий учет электроэнергии перенесена с потребителей на сетевые организации и гарантирующих поставщиков (постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 г. № 950). Таким образом, общедомовые приборы учёта электроэнергии выведены из состава общего имущества собственников помещений МКД.	

31	Система вентиляции	Состояние работоспособное Процент износа 80%	При визуальном осмотре системы дефектов не выявлено.
32	Мусоропровод	Состояние работоспособное . Процент износа - 80%	При визуальном осмотре системы дефектов не выявлено.
33	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
34	Внутренний пожарный водопровод	Отсутствует	
35	Переговорно-замочное устройство	Переговорно-замочное устройство ООО "УК СТАНДАРТ" не обслуживается	
36	Лифтовое оборудование	По сведениям обслуживающей организации величина физического износа составляет: лифты: 1-ый подъезд – заводской номер 213365, год ввода в эксплуатацию 2016 - 5%, 2-ой подъезд – заводской номер 214577, год ввода в эксплуатацию 2013 - 15%, 3-ий подъезд – заводской номер 206464, год ввода в эксплуатацию 2011 - 15%, 4-ый подъезд – заводской номер 213366, год ввода в эксплуатацию 2016 - 5%. В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом, для элемента «Лифтовое хозяйство»	

Решение комиссии:

На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Добровольского, 13 находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ:

№ п/п	Вид ремонта	Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта
1	Текущий ремонт	Система отопление, система горячего водоснабжения, лестничные клетки.
2	Капитальный ремонт	Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции, кровля, отмостка, Система водоотведения, система холодного водоснабжения, Общедомовые узлы учета потребления ХВС, Мусоропровод, полы, Общие коридоры и тамбуры
3	Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности	Необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности.

Подписи:

Председатель комиссии: И. о. главного инженера
ООО "УК СТАНДАРТ"

Бондаренко Е.В.

Члены комиссии: Инженер ПТО ООО УК
СТАНДАРТ"

Климовский А.Д.