|  |
| --- |
| **АКТ СЕЗОННОГО (ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: пер. Шевченко, 11** |
| г. Владивосток 25 мая 2023 г. |
| **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ** |
| **Наименование организации, управляющей (обслуживающей) МКД, реквизиты, контактные данные** | ООО «Управляющая компания СТАНДАРТ»ИНН / КПП: 2537054082 / 253701001ОГРН: 1082537004395БИК: 040507705Юридический адрес: 690012, Приморский край, г. Владивосток, ул. Калинина, д.84Фактический адрес: 690012, Приморский край, г. Владивосток, ул. Калинина, д.84, оф. 9, оф. 10Телефон (приёмная): 8(423) 253-69-87Телефон (диспетчер): 8(423) 201-28-21р/сч: 40702810500080000281 в ПАО «Дальневосточный банк» г. ВладивостокаКор/сч: 30101810900000000705e-mail: ukstandart-dv@mail.ruГенеральный директор: Чернега Наталья Алексеевна  |
| **1. Тип МКД** | многоквартирный дом |
| **2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)** | 1952 | **3. Дата последнего капитального ремонта** |  |
| **4. Участие в региональных программах, программах Фонда ЖКХ** |
| **Программы капитального ремонта:** | **по видам работ** |
| кровля | ОПУ | фасад | ГВС | ХВС | и другие виды работ |
| Выделено средств всего, руб. |   |   |   |   |   |   |
| В том числе: | выделено фондом ЖКХ, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено субьектом РФ, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено муниципалитетом, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено собственниками жилья, руб. |   |   |   |   |   |   |
| **5. Дата проведения энергетического обследования** |  |
| **6. Характеристика объекта** |
| износ, % | 73 | этажность | 3 + цокольный этаж | количество подъездов | 3 | количество квартир | 27 |
| общая площадь дома, кв.м. | 1904.7 | общая площадь жилых помещений, кв.м. | 1 463,90 | общая площадь нежилых помещений, кв.м. | 0,00 | общая площадь мест общего пользования, кв.м. | 440.8 |
|
| **7. Инженерное оборудование** |
| **наименование** | **количество, шт.** | **наличие общедомовых приборов учета** | **примечание** |
| тепловой пункт | 1 | есть |   |
| водомерный узел | 1 | есть |   |
| тепловой ввод | 1 | есть |   |
| водопроводный ввод | 1 | есть |   |
| электрический ввод | 1 | есть |   |
| газовый ввод | 0 | нет |   |
| система АППЗ и ДУ | 0 | нет |   |
| лифты | 0 | нет |   |
| **8. Описание основных конструктивных элементов** |
| **наименование элемента** | **площадь, кв.м.** | **описание** |
| фундамент | 137.06 | Фундамент ленточный из бутовой кладки.  |
| Отмостка | 81.36 | Цементно-песчаная стяжка |
| Стены наружные | 1 145.7 | Выполнены из шлакоблоков с кирпичными поясами. Верхняя часть стен обрамлена железобетонными карнизными блоками с вылетом 0.54 м. Фасад оштукатурен, окрашен водоэмульсионными составами. Со стороны лицевого и тыльного фасадов устроены балконы. |
| стены внутренние |   | Каркасные, деревянные, оштукатуренные. |
| кровля | 1 019.99 | Крыша здания выполнена многоскатной по наслонным и накосным деревянным стропилам. Угол наклона крыши составляет 32\*. Кровельное покрытие выполнено из металлических листов, уложенных по деревянной обрешетке. Крепление мауэрлата и стропил выполнено к карнизным плитам с помощью скрутки из стальной проволоки. Для вентиляции чердака предусмотрены слуховые окна Несущие конструкции крыши покрыты известковым раствором. Водосток наружный организованный, выполнен трубами из оцинкованной жести.  |
| перекрытия | 2 634.77  | Чердачные перекрытия - бетонные балки с деревянным заполнением, оштукатуренные, междуэтажные перекрытия - деревянные по деревянному накату. Подвальные – железобетонные плиты.  |
| лестницы | 263 | Лестничные марши выполнены из сборных каменных ступеней по стальным косоурам. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали. |
| подвал | 87.9 | Стены – бутовый камень, |
| **9. Описание внутренних инженерных систем** |
| **наименование системы** | **описание** |
| электроснабжение | Система электроснабжения выполнена централизованного типа от городских электросетей. Электропитание осуществляется надземным способом по кабельной линии 380/220В. Распределительный шкаф ВРУ расположен в вестибюле 2-ого подьезда . Разводка системы электроснабжения от ВРУ выполнена закрытым способом и проложена по конструкциям внутренних стен. На каждом этаже здания установлены распределительные щиты. К распределительным щитам кабели проложены в каналах, устроенных в кирпичной кладке. Групповая сеть выполнена скрытой, под слоем штукатурного слоя. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. Сети электроснабжения выполнены алюминиевыми двухжильными проводами. Установлен измерительный комплекс электроснабжения (в собственности МУПВ "ВПЭС")  |
| Горячее водоснабжение | Закрытая. Выполнена стальными водогазопроводными трубами. Подача и обратный трубопровод Ø 80 мм. Трубопровод проложен открыто по стенам помещения технического подвала. Внутренняя разводка сетей горячего водоснабжения от магистральной трубы до потребителей выполнена из стальных труб Ø 25 мм.17.10.2020 г. установлен прибор учёта тепловой энергии Карат РС Ду32 заводской №32141420. Открытый водоразбор. |
| холодное водоснабжение  | Централизованная, от транзитной магистрали КГУП «Приморский водоканал», выполнена стальными водогазопроводными трубами. Устроен один ввод Ø 90 мм. Трубопровод проложен открыто по стенам помещения технического подвала. Внутренняя разводка сетей холодного водоснабжения от магистральной трубы до потребителей выполнена их стальных труб Ø 25 мм |
| водоотведение | Централизованная, выпуск в приёмный колодец "ВТЭЦ-1" выполнено чугунными трубами.  |
| отопление | Централизованная, от городских сетей ОАО «ДГК», зависимая, выполнена стальными водогазопроводными трубами. Верхняя разводка. 17.10.2020 г. установлен прибор учёта тепловой энергии Карат РС Ду32 заводской №32141420  |
| АППЗ и ДУ | Отсутствует |
| 10. Источники: |
| теплоснабжения | ОА "ДГК" |
| энергоснабжения | ПАО "ДЭК" |
| водоснабжения | КГУП "Приморский водоканал" |
| газоснабжения | отсутствует |

**Комиссия в составе:**

Председатель комиссии:

Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Бондаренко Е.В.

Члены комиссии:

Инженер ПТО ООО "УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.

Представитель собственников помещений: Председатель Совета МКД Краева Г.Ю.

 произвела общий (осенний) 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 | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80% | Следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента |
| 2 | Цоколь (подвал) | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80% | Отслоение и отпадение штукатурки, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки. Следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала |
| 3 | Стены наружные | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80% | Окраска водными составами: Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения. Штукатурка сложным раствором: Волосные трещины и сколы местами. Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Стены из шлакоблоков: Волосные трещины и сколы местами. Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами |
| 4 | Стены внутренние | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 70% | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. |
| 5 | Фасад | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80% | Окраска водными составами: Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения. Штукатурка сложным раствором: Волосные трещины и сколы местами. Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Стены из шлакоблоков: Волосные трещины и сколы местами. Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами |
| 6 | Несущие и ограждающие конструкции | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%  | Окраска водными составами: Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения. Штукатурка сложным раствором: Волосные трещины и сколы местами. Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Стены из шлакоблоков: Волосные трещины и сколы местами. Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами |
| 7 | Водостоки | Работоспособное. Процент износа - 55 % | При визуальном осмотре дефектов не выявлено. |
| 8 | Перекрытия | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80% | Провести визуальный осмотр не представилось возможным. Предельный минимальный срок между капитальными ремонтами междуэтажных и чердачных перекрытий истёк. |
| 9 | Отмостка | Ограниченно-работоспособное. Процент износа -80% | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 % |
| 10 | Крыша | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 60% | Стропила и обрешётка: Ослабление креплений, болтов, хомутов, скоб; повреждение деталей слуховых окон. Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног, ослабление врубок и соединений. Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины. Кровля: При визуальном осмотре дефектов не выявлено |
| 11 | Полы | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80 % | Полы цементные железнёные: Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 % В техническом подвале имеется штроба глубиной до 10 см Полы деревянные: Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждений отдельных досок |
| 12 | Перегородки | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 70 % | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. |
| 13 | Оконные заполнения | Работоспособное. Процент износа - 20 %  | Нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, повреждение оконных отливов  |
| 14 | Дверные заполнения | Работоспособное. Процент износа - 20 % | В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.  |
| 15 | Лестничные клетки | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80% | В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.  |
| 16 | Балконы и лоджии | Ограниченно-работоспособное. Процент износа 65 % | В ходе визуального осмотра дефекты не выявлены |
| 17 | Общие коридоры и тамбуры | Ограниченно-работоспособное. Процент износа 80 % | Штукатурка: Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м2 на площади до 5 %. Окраска в помещениях водными составами: Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден. Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Окраска в помещениях масляными красками: Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки, Сырые пятна, отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10 % поверхности |
| 17 | Система отопления | Ограниченно-работоспособное. Процент износа 80% | Капельные течи в стояках и магистралях в местах соединений, следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, неудовлетворительная работа отопительных приборов, большое количество хомутов на стояках и в магистралях, следы их ремонта отдельными местами выборочной заменой; значительное нарушение теплоизоляции стояков и магистралей, коррозия трубопроводов магистралей и стояков, отсутствие Предельный срок эксплуатации магистральных стальных, черных и радиаторов системы отопления истёк |
| 18 | Автоматизированные тепловые пункты | Отсутствует  |   |
| 19 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | Нормируемое Процент износа 5% | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии», определяемых визуальным способом. |
| 20 | Элеваторные узлы системы отопления | Нормируемое Процент износа 15% | В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом |
| 21 | Система горячего водоснабжения | Ограниченно-работоспособное. Процент износа 80%  | Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; Неисправность запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов. Предельный срок эксплуатации магистральных стальных, черных и оцинкованных труб системы водоснабжения истёк.  |
| 22 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | Нормируемое Процент износа 5% | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии», определяемых визуальным способом. |
| 23 | Система холодного водоснабжения | Ограниченно-работоспособное. Процент износа 80%  | Капельные течи в местах врезки запорной арматуры; значительная коррозия трубопроводов, повреждения трубопроводов (свищи, течи); Следы ремонта в виде хомутов, частичных замен, заварок. Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов |
| 24 | Общедомовые узлы учета потребления ХВС | Работоспособное. Процент износа 5%  | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления ХВС», определяемых визуальным способом. |
| 25 | Система газоснабжения | Отсутствует  |   |
| 26 | Общедомовые узлы учета потребления газа | Отсутствует  |   |
| 27 | Система канализации | Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%  | Повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов канализации;  |
| 28 | Система электроснабжения и освещения | Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%  | Электропроводка выполнена двухжильной, что не соответствует современным требованиям, согласно которым электропроводка должна быть трёхжильная. Повреждение изоляции магистральных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ). Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных сетей, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами)  |
| 29 | 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. |
| 30 | Система вентиляции | Ограниченно-работоспособное. Процент износа 80% | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «система вентиляции», определяемых визуальным способом |
| 31 | Мусоропровод | Отсутствует  |   |
| 32 | Система АППЗ и дымоудаления | Отсутствует |   |
| 33 | Внутренний пожарный водопровод | Отсутствует  |   |
| 34 | Переговорно-замочное устройство | Переговорно-замочные устройства ООО "УК СТАНДАРТ" не обслуживаются  |
| 35 | Лифтовое оборудование | Отсутствует  |
| **Решение комиссии:** На основании результатов сезонного (осеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, пер. Шевченко, 11, находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ: |
| **№ п/п** | **Вид ремонта**  | **Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта** |
| 1 | Текущий ремонт | Оконные заполнения. Кровля  |
| 2 | Капитальный ремонт | Общие коридоры и тамбуры Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции Перекрытия Система отопления Система горячего водоснабжения Система холодного водоснабжения Система канализации Система электроснабжения и освещения |
| 3 | Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности | После выполнения работ по капитальным ремонтам необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности. |
| Председатель комиссии: Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Бондаренко Е.В.Члены комиссии:Инженер ПТО ООО УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.представитель собственников помещений: председатель Совета МКД Краева Г.Ю. |