

АКТ
ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ул. Борисенко, 31

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: 301018109000000000705 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru Генеральный директор: Чернега Наталья Алексеевна						
1. Тип МКД	многоквартирный дом						
2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1955			3. Дата последнего капитального ремонта	2021		
4. Участие в региональных программах, программах Фонда ЖКХ							
Программы капитального ремонта:				по видам работ			
				кровля	ЦО	фасад	ГВС
Выделено средств всего, руб.				1 987 211			
В том числе:	выделено фондом ЖКХ, руб.			1 987 211			
	выделено субъектом РФ, руб.						
	выделено муниципалитетом, руб.						
	выделено собственниками жилья, руб.						
5. Дата проведения энергетического обследования							
6. Характеристика объекта							
износ, %	69%	этажность	3 + цокольный этаж	количество подъездов	3	количество квартир	27
общая площадь дома, кв.м.	3 352,52	общая площадь жилых помещений, кв.м.	1 781,90	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	399,20	общая площадь мест общего пользования, кв.м.	1 171,42
7. Инженерное оборудование							
наименование	количество, шт.	наличие общедомовых приборов учета		примечание			
тепловой пункт	1	нет					
водомерный узел	1	нет					
тепловой ввод	1	нет					
водопроводный ввод	1	нет					
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					

кровля	1 126.5	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 предусмотрено четыре слуховых окна Несущие конструкции крыши покрыты известковым раствором. Водосток наружный организованный, выполнен трубами из оцинкованной жести.
стены наружные (несущие конструкции)	2915.79	Кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе.
Фасад	2915.79	Фасад оштукатурен, окрашен водными составами. Устроены две пожарные лестницы со стороны тыльного фасада. Со стороны лицевого фасада устроены балконы.
стены внутренние	719.28	Кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе.
перекрытия	4828.04	Чердачные и междуэтажные перекрытия - деревянные, по железным балкам, подвальные – железобетонные плиты. Чердачное перекрытие со стороны жилых помещений третьего этажа обшито досками, оштукатурено, окрашено водными составами.
лестницы	190.6	Лестничные марши выполнены из сборных каменных ступеней по стальным косоурам. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали.
Отмостка		Цементно-песчаный бетон.
фундамент	155.24	Фундамент ленточный из бутовой кладки.
подвал	117.6	Стены – фундаментные блоки
придомовая территория	3 132	Кадастровый номер земельного участка 25:28:030016:202, Детская, спортивная, бельевая площадка, элементы озеленения

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 подвальном помещении. Разводка системы электроснабжения от ВРУ в уровне подвального помещения выполнена открытым 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	Зависимая, по проекту предусмотрен водо-водяной бойлер. Выполнена стальными водогазопроводными трубами. Два ввода (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.
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 городские сети КГУП «Приморский водоканал», выполнено чугунными трубами.
отопление	Централизованная, от магистральных ОАО «ДГК» по зависимой схеме через магистрали МУПВ "ВПЭС", выполнена полипропиленовыми трубами. Верхняя разводка.
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	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
2	Цоколь (подвал)	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	Отслоение и отпадение штукатурки, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки.
3	Стены наружные	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; следы увлажнения
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%	Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; следы увлажнения
6	Несущие и ограждающие конструкции	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; следы увлажнения
7	Водостоки	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 30%	Ослабление мест присоединения элементов желобов и водосточных труб, повреждение оцинкованного покрытия желобов, воронок и труб на площади до 10 % их поверхности; трещины в желобах
8	Перекрытия	Аварийное Процент износа - 80%	Продольные трещины в деревянных балках чердачного перекрытия, повсеместное замачивание балок чердачного перекрытия и досок подшивки, обрушение штукатурного слоя. Предельный минимальный срок между капитальными ремонтами междуэтажных и чердачных перекрытий истёк.
9	Отмостка	Аварийное Процент износа - 80%	Массовые разрушения покрытия и основания
10	Крыша	Состояние работоспособное Процент износа - 35%	Отсутствуют снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши.
11	Полы	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80 %	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25 % Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50 %
12	Перегородки	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 70 %	Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным.
13	Оконные заполнения	Работоспособное Процент износа - 25 %	В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.
14	Дверные заполнения	Работоспособное Процент износа - 35 %	В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.

15	Лестничные клетки	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	Выбоины и отбитые места со сквозными трещинами в отдельных ступенях, поверхности ступеней стерты, перила местами отсутствуют
16	Балконы и лоджии	Ограниченно-работоспособное Процент износа 65 %	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений, Следы увлажнения на нижней плоскости плиты и на участках стены, примыкающих к балкону (козырьку). Цементный пол и гидроизоляции местами повреждены. На нижней поверхности ржавые пятна, следы протечек. Протечки, разрушение защитного слоя, обнажение арматуры. Коррозия металлических несущих конструкций (консолей, кронштейнов, подвесок)
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 м ² на площади до 5 %. Окраска в помещениях водными составами: Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден. Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков: 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	Нормируемое Процент износа 10 %	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
18	Автоматизированные тепловые пункты	Нормируемое Процент износа 20%	В ВСН 53-86(р) отсутствует перечень признаков для определения величин физического износа конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты»
19	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Отсутствует	
20	Элеваторные узлы системы отопления	работоспособное Процент износа 10%	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	Аварийное Процент износа 80%	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 истек. Водоводной бойлер выведен из эксплуатации и демонтирован.
22	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	Отсутствуют.	
23	Система холодного водоснабжения	Ограниченно-работоспособное Процент износа 80%	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	Отсутствуют.	
25	Система газоснабжения	Отсутствует	
26	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствует	
27	Система канализации	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

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, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ.
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 70%	В ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом, для конструктивного элемента "Система вентиляции".
31	Мусоропровод	Отсутствует	
32	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
33	Внутренний пожарный водопровод	Отсутствует	
34	Переговорно-замочное устройство	Переговорно-замочное устройство ООО "УК СТАНДАРТ" не обслуживается	
35	Лифтовое оборудование	Отсутствует	

Решение комиссии:

На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Борисенко, 31, находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ:

№ п/п	Вид ремонта	Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта
1	Текущий ремонт	Цоколь, Стены внутренние, Полы. Оконные заполнения. Дверные заполнения. Лестничные клетки. Установка снегозадерживающих устройств на кровле. Желоба и водостоки
2	Капитальный ремонт	Общие коридоры и тамбуры Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции Перекрытия Система горячего водоснабжения Система холодного водоснабжения Система канализации Система электроснабжения и освещения
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.