|  |
| --- |
| **АКТ** |
| **ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА** |
| **МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:** |
| ул. Борисенко, 31 |
| г. Владивосток |  |  |  |  |  |  | 31 мая 2022г. |
| (населенный пункт) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **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 |   |
| (ненужное зачеркнуть) |
| **2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)** | 1955 | **3. Дата последнего капитального ремонта** | 2018 |
| **4. Участие в региональных программах, программах Фонда ЖКХ** |
| **Программы капитального ремонта:** | **по видам работ** |
| кровля | ЦО | фасад | ГВС | ХВС | и другие виды работ |
| Выделено средств всего, руб. |   |  1 987 211 |   |   |   |   |
| В том числе: | выделено фондом ЖКХ, руб. |   |  1 987 211 |   |   |   |   |
| выделено субьектом 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 (фасад) | 2915.79 | Фасад оштукатурен, окрашен водоэмульсионными 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, о 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 | 11.75 | 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, установлен 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 городских сетей ОАО «ДГК», выполнена стальными водогазопроводными трубами. Верхняя разводка.  |
| 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" Цылёв А.А.Члены комиссии: Заместитель генерального директора ООО "УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.Представитель собственников помещений: Харламова О.И.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 онаружены. |
| 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 покрытия 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 | Кровля | Состояние работоспособное Процент износа -20% | 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 м2 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 - 20 %  | В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.  |
| 14 | Дверные заполнения | Работоспособное Процент износа - 30 % | 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 % | 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 м2 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 5 % | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 18 | Автоматизированные тепловые пункты | Нормируемое Процент износа 5%  | В ВСН 53-86(р) отсутствует перечень признаков для определения величин физического износа конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты» визуальным способом |
| 19 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | Отсутствует  |   |
| 20 | Элеваторные узлы системы отопления | работоспособное Процент износа 5%  | В положениях ВСН 53-86(р), перечень признаков для определения величин физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления»  |
| 21 | Система горячего водоснабжения | Аварийное 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. Водоводяной бойлер выведен из эксплуатации и демонтирован. |
| 22 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | Отсутствуют. |   |
| 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 | Отсутствуют. |   |
| 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, 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» с 01.07. 2020 года, 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 | Отсутствует  |   |
| 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 Кровля  |
| 2 | Капитальный ремонт |  Общие коридоры и тамбуры Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции Перекрытия 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" Цылев А.А.Члены комиссии:Заместитель генерального директора ООО УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.представитель собственников помещений: Харламова О.И. |