|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **АКТ**  **ОБЩЕГО (ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**  **МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**  ул. Давыдова, 18  г. Владивосток 23 августа 2022 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 (приёмная): 8(423) 253-69-87 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** | | | многоквартирный дом | | | | |  | | | |
| (ненужное зачеркнуть) | | |
| **2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)** | | | | 1997 | | **3. Дата последнего капитального ремонта** | | | | | 2017 |
| **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, % | 40 | этажность | 9 | количество подъездов | | 1 | количество квартир | | 115 | | |
| общая площадь дома, кв.м. | | 4498.4 | общая площадь жилых помещений, кв.м. | | 3159.46 | общая площадь нежилых помещений, кв.м. | | 457.20 | общая площадь мест общего пользования, кв.м. | | 881.74 |
|
| **7. Инженерное оборудование** | | | | | | | | | | | |
| **наименование** | | | **количество, шт.** | | **наличие общедомовых приборов учета** | | | **примечание** | | | |
| тепловой пункт | | | 1 | | Да | | |  | | | |
| водомерный узел | | | 1 | | Да | | |  | | | |
| тепловой ввод | | | 1 | | Да | | |  | | | |
| водопроводный ввод | | | 1 | | Да | | |  | | | |
| электрический ввод | | | 1 | | Да | | |  | | | |
| газовый ввод | | | 0 | | Нет | | |  | | | |
| лифты | | | 1 | | Да | | |  | | | |
| **8. Описание основных конструктивных элементов** | | | | | | | | | | | |
| **наименование элемента** | | | **площадь, кв.м.** | | **описание** | | | | | | |
| фундамент | | | информация отсутствует | | Ленточный, выполнен из железобетонных блоков | | | | | | |
| технический подвал | | | 482.1 | | Стены - железобетонные блоки, перекрытие - железобетонные панели, внутренние перегородки - кирпичная кладка на цементно-песчаном растворе, пол - щебень. | | | | | | |
| стены наружные (фасад) | | | 2 267.89 | | Кирпичная кладка на цементно-песчаном растворе | | | | | | |
| стены внутренние | | |  | | Кирпичная кладка на цементно-песчаном растворе. | | | | | | |
| перекрытия | | | 5 058.8 | | Железобетонные плиты | | | | | | |
| кровля | | | 505.88 | | Кровля плоская из рулонных материалов. | | | | | | |
| дверные заполнения | | | 68 | | Входные двери – металлические , оборудованы домофоном. Двери в электрощитовую, машинное отделение лифта, выход на кровлю, деревянные, облицованные железом, мусороприёмник - железная. | | | | | | |
| оконные заполнения | | | 24 | | пластиковые | | | | | | |
| лестницы | | | 172.8 | | Выполнены из железобетонных сборных конструкций с опиранием на межэтажные перекрытия. Ограждения – металлические с креплением через закладные детали. Деревянные поручни. | | | | | | |
| Лоджии | | | 288 | | Стены – кирпичная кладка по цементно-песчаному раствору, пол и потолок – железобетонные плиты перекрытия. | | | | | | |
| Придомовая территория | | | 2923 | | В состав общего имущества собственников помещений входит земельный участок с кадастровым номером 25:28:050050:116. Устроены зоны отдыха, детская площадка, элементы озеленения. | | | | | | |
| **9. Описание внутренних инженерных систем** | | | | | | | | | | | |
| **наименование системы** | | | **описание** | | | | | | | | |
| электроснабжение | | | Централизованное, от городских сетей МУПВ «ВПЭС». Электропитание осуществляется подземным способом по кабельной линии 380/220В. Ввод силового кабеля в здание выполнен в подвальном помещении. Распределительные шкафы ВРУ расположены в помещении щитовой в подвальном помещении. Разводка системы электроснабжения от ВРУ до проложена по внутренним стенам здания. Индивидуальные счетчики электроэнергии установлены на каждом этаже здания в жилых помещениях. К счетчикам силовые кабели проложены в каналах, устроенных в кирпичной кладке. Групповая сеть выполнена скрытой, под слоем штукатурного слоя. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. Установлены приборы учёта (собственность МУПВ «ВПЭС») | | | | | | | | |
| горячее водоснабжение | | | Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети, выполнена стальными водогазопроводными трубами. Открытый водоразбор | | | | | | | | |
| холодное водоснабжение | | | Централизованная, от сетей КГУП «Приморский водоканал». Тупикового типа. Выполнена стальными водогазопроводными трубами. Установлены коллективные (общедомовые) приборы учета ВСКМ 90-40 № , СВКМ-32Г № . Установлен пожарный водопровод с поэтажным отбором воды на пожаротушение, запитанный из сети внутреннего водоснабжения МКД. | | | | | | | | |
| водоотведение | | | Централизованная, выпуск в городские сети КГУП «Приморский водоканал», выполнена: лежаки - чугунными трубами, стояки - чугунными трубами, частично - пластиковыми трубами. | | | | | | | | |
| отопление | | | Централизованное, от магистральных сетей АО "ДГК", выполнено стальными водогазопроводными трубами, стояки - полипропиленовыми трубами. | | | | | | | | |
| Лифтовое оборудование | | | В МКД № 18 по ул. Давыдова установлен лифт заводской номер: 51586, год ввода в эксплуатацию: 2015. | | | | | | | | |
| **10. Источники:** | | | | | | | | | | | |
| теплоснабжения | | | ОА "ДГК" | | | | | | | | |
| энергоснабжения | | | ПАО "ДЭК" | | | | | | | | |
| водоснабжения | | | КГУП "Приморский водоканал" | | | | | | | | |
| газоснабжения | | | отсутствует | | | | | | | | |

Комиссия в составе:

Председатель комиссии: Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Цылев А.А.

Члены комиссии: Зам. генерального директора ООО "УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.

Представитель собственников помещений:

Председатель Совета МКД Бабицин Е.П.

произвела общий (осенний) осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома.

При осмотре установлено следующее:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА** | | | | | | |
| **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** | | **Дефекты, выявленные при осмотре** | |
| 1 | Фундамент | | Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное | | Увлажнение стен и потолка подвала со стороны южного торца в районе теплового ввода. | |
| 2 | Цоколь (подвал) | | Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное | | При визуальном осмотре дефекты не выявлены | |
| 3 | Стены наружные | | Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное | | Отдельные трещины и выбоины. | |
| 4 | Стены внутренние | | Процент износа - 25% Техническое состояние – работоспособное | | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. | |
| 5 | Фасад | | Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное | | Отдельные трещины и выбоины. | |
| 6 | Несущие и ограждающие конструкции | | Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное | | Отдельные трещины и выбоины. | |
| 7 | Водостоки | | Процент износа - 40% Техническое состояние – работоспособное | | При визуальном осмотре дефекты не выявлены | |
| 8 | Перекрытия | | Процент износа - 25% Техническое состояние – работоспособное | | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. | |
| 9 | Отмостка | | Процент износа - 80% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | Массовые разрушения покрытия и основания | |
| 10 | Кровля | | Процент износа - 35% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | 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 | | Процент износа - 70% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждений отдельных досок | |
| 12 | Перегородки | | Процент износа - 25% Техническое состояние – работоспособное | | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. | |
| 13 | Дверные заполнения | | Процент износа - 20% Техническое состояние – работоспособное | | Отсутствуют тамбурные двери. В ходе визуального осмотра иные дефекты не выявлены. | |
| 14 | Оконные заполнения | | Процент износа - 20% Техническое состояние – работоспособное | | В ходе визуального осмотра дефекты не выявлены. | |
| 15 | Лестничные клетки | | Процент износа - 30% Техническое состояние – работоспособное | | Перила местами не имеют связей с выше и нижерасположенными перилами, частично - повреждены деревянные поручни. Мелкие выбоины и трещины в ступенях. | |
| 16 | Балконы и лоджии | | Процент износа - 25% Техническое состояние -работоспособное | | В ходе визуального осмотра дефекты не выявлены. | |
| 17 | Общие коридоры и тамбуры | | Процент износа - 80% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | Отделка водными составами: местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен, отделка масляными красками: потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки, штукатурка: глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. | |
| 18 | Система отопления | | Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное | | Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах. | |
| 19 | Автоматизированные тепловые пункты | | Процент износа - 15% Техническое состояние – работоспособное | | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом | |
| 20 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | | Процент износа - 15% Техническое состояние – работоспособное | | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом | |
| 21 | Элеваторные узлы системы отопления | | Процент износа - 15% Техническое состояние – работоспособное | | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), максимальный отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом | |
| 22 | Система горячего водоснабжения | | Процент износа - 80% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков. Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры. Предельный срок эксплуатации магистральных труб стальных, черных системы горячего водоснабжения истёк. | |
| 23 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | | Процент износа - 15% Техническое состояние – работоспособное | | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом | |
| 24 | Система холодного водоснабжения | | Процент износа - 80% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | Ослабление сальниковых набивок запорной арматуры. Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры. Предельный срок эксплуатации магистральных труб стальных, черных системы холодного водоснабжения истёк. | |
| 25 | Общедомовые узлы учета потребления ХВС | | Процент износа - 60% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), максимальный отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом | |
| 26 | Система газоснабжения | | Отсутствует | |  | |
| 27 | Общедомовые узлы учета потребления газа | | Отсутствуют | |  | |
| 28 | Система канализации | | Процент износа - 45% Техническое состояние – работоспособное | | При визуальном осмотре дефекты не выявлены. | |
| 29 | Система электроснабжения и освещения | | Процент износа - 80% Техническое состояние – ограниченно-работоспособное | | Электропроводка выполнена двухжильной, что не соответствует современным требованиям, согласно которым электропроводка должна быть трёхжильная; Следы ремонта системы электроснабжения с частичной заменой сетей и приборов, Истёк предельный срок службы конструктивных элементов системы электроснабжения. | |
| 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 | | Процент износа - 25% | | Отсутствуют | |
| 32 | Мусоропровод | | Процент износа - 30% | | Провести визуальную оценку элементов внутренней инженерной системы "Мусоропровод" не представляется возможным | |
| 33 | Система АППЗ и дымоудаления | | Отсутствуют | |  | |
| 34 | Внутренний пожарный водопровод | | Процент износа по ВСН 53-86- (Р) - 80% | | Пожарный водопровод запитан от системы внутреннего холодного водоснабжения. Запорная арматура в месте присоединения отсутствует. В поэтажных шкафах отсутствуют напорные пожарные рукава и ручные пожарные стволы. Предельный срок эксплуатации магистральных труб системы стальных, черных пожарного водоснабжения истёк. Отсутствует секущая задвижка на присоединении пожарного водопровода к системе ХВС | |
| 35 | Переговорно-замочное устройство | | Переговорно-замочное устройство ООО "УК СТАНДАРТ" не обслуживается | | | |
| 36 | Лифтовое оборудование | | По сведениям специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство, величина физического износа лифт заводской номер: 51586, год ввода в эксплуатацию: 2015, - 5%.В ВСН 53-86- (Р) отсутствуют данные в отношении элемента "лифтовое хозяйство" для выявления дефектов визуальным образом. | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Решение комиссии:** | | |  |  |  |
| На основании результатов общего (осеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: ул. Давыдова, 18 в г. Владивостоке, находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ: | | | | | | |
|
| **№ п/п** | **Вид ремонта** | | **Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта** | | | |
| 1 | Текущий ремонт | | Кровля Стены наружные Фасад. Несущие и ограждающие конструкции Дверные заполнения Лестничные клетки Система отопления Общедомовой узел учёта учета потребления ХВС | | | |
| 2 | Капитальный ремонт | | Полы Общие коридоры и тамбуры Отмостка Кровля Система горячего водоснабжения Система холодного водоснабжения Общедомовой узел учёта учета потребления ХВС Система электроснабжения и освещения Внутренний пожарный водопровод | | | |
| 3 | Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности | | Необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Подписи:** |  |  |  |  |  |
| Председатель комиссии:  Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Цылев А.А.  Члены комиссии:  Зам. генерального директора ООО "УК СТАНДАРТ» Климовский А.Д.  Представитель собственников помещений: председатель Совета МКД Бабицин Е.П. | | | | | | |