|  |
| --- |
| **АКТ****ОБЩЕГО (ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА****МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**ул. Давыдова, 18г. Владивосток 23 августа 2022 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 |  |
| (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. |