

**АКТ
ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ул. Фастовская, 29**

г. Владивосток

26 мая 2025 года

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: 30101810900000000705 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru Генеральный директор: Чернега Наталья Алексеевна					
1. Тип МКД		многоквартирный дом					
2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)			2019	3. Дата последнего капитального ремонта			информация
4. Участие в региональных программах, программах Фонда ЖКХ							
Программы капитального ремонта:		по видам работ					
		кровля	Фасад	ГВС	ХВС	другие виды работ	
Выделено средств всего, руб.							
В том числе:	выделено фондом ЖКХ, руб.						
	выделено субъектом РФ, руб.						
	выделено муниципалитетом, руб.						
	выделено собственниками жилья, руб.						
5. Дата проведения энергетического обследования							
6. Характеристика объекта							
износ, %	13	этажность	20 жилые + 3 подземная парковка + 1 административный	количество подъездов	1	количество помещений жилых/нежилых	320/127
общая площадь дома, кв.м.	19770,66 (с эксплуатируемой кровлей 20671,56)	общая площадь жилых помещений, кв.м.	10598.6	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	4 365,26 651.68 3 713,58	общая площадь мест общего пользования, / с эксплуатируемой кровлей кв.м.	4806,8/ 5507,74
7. Инженерное оборудование							
наименование	количество, шт.	наличие общедомовых приборов учета			примечание		
тепловой пункт		да					
водомерный узел		да					
тепловой ввод	1	да					
водопроводный ввод	1	да					
электрический ввод		Да					

газовый ввод	0	Нет	
система АППЗ и ДУ		Нет	
лифты	4	Нет	
8. Описание основных конструктивных элементов			
наименование элемента	площадь, кв.м.	описание	
Крыша	1143.11	Монолитные железобетонные с толщинами 220 и 250 мм бетон В30 F100 W4	
кровля/в том числе - эксплуатируемая	1143.11/700,94	Плоская,эксплуатируемая с организованным внутренним водостоком. Виды покрытий: ТН-Кровля Грин: грунт с зелеными насаждениями, по покрытию геотекстиль иглопробивной термообработанный ТехноНиколь по фанере по гравию - 279,13 м2; Декинг по гравию - 162,11 м2, Система ТН-КРОВЛЯ Балласт PIR: гравий -88.87м2; Система ТН-ТРОТУАР:тротуарная плитка, промытый гравий,дренажная мембрана Planter-geo, теплоизоляция экст.полистирол ТЕХНОНИКОЛЬ XPS 30-250; стяжка из ЦПР М150, армированная металлической сеткой - 82 м2; Высота парапета - 1200 мм, высота металлического ограждения - 1000 мм.	
стены наружные	57 801,68	Монолитные железобетонные с толщинами 300 мм, 400 мм бетон В30 F150 W6, с заполнением простенков самонесущими блоками "Симбет" 300 мм,Фасад: Клеевый слой Ceresit СТ 83, фасадный пенополистирол ПСБ-С 25 (25Ф), Базовый слой Ceresit СТ 85 армированный сеткой, декоративно-защитное покрытие Ceresit	
стены внутренние (перегородки)		Монолитные железобетонные с толщинами 200 мм, 250 мм бетон В30 F150 W6. Самонесущие блоки "Симбет". Отделка: окраска безводными составами, окраска водными составами	
Полы		В помещениях паркинга и технических помещениях - бетон толщина 80 мм, плёнка полиэтиленовая, плита фундаментная, в лифтовых холлах, лестничных клетках, тамбурах, коридорах - керамогранитные плитки, цементно-песчаная стяжка М200, плёнка полиэтиленовая	
дверные заполнения	166 шт.	Двери в технические помещения - противопожарные с пределом огнестойкости Е145, входные - из алюминиевого профиля с армированным остеклением, балконные из ПВХ профилей белого	
оконные заполнения	85 шт.	Из ПВХ профилей белого цвета с тройным остеклением по ГОСТ 30674-99	
перекрытия	21 421.02	Монолитные железобетонные с толщинами 220 и 250 мм бетон В30 F100 W4	
лестницы	2 223,80	Монолитные железобетонные бетон В30 F100 W4; ограждение - металлическое.	
Отмостка	639.2	ТН-Тротуар: тротуарная плитка, промытый гравий,дренажная мембрана Planter-geo, теплоизоляция экст.полистирол ТЕХНОНИКОЛЬ XPS 30-250; стяжка из ЦПР М150, армированная металлической сеткой, ТН-АВТО: Асфальтобетон на вяжущем дорожном полимерно-битумном; Распределительная ж/б плита Геотекстиль иглопробивной термофиксированный ТЕХНОНИКОЛЬ ПРОФ 300; XPS ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON SOLID 500 ТИП А; ТЕХНОЭЛАСТ ФУНДАМЕНТ; Праймер полимерный ТЕХНОНИКОЛЬ №08 быстросохнущий; Армированная цементно-песчаная стяжка Керамзитобетон	
фундамент	1143.11	монолитная железобетонная плита толщиной 1200мм, бетон В30 F100 W4	

Административный этаж	1260.06	Потолок, потолок - монолитная плита перекрытия, наружные стены - Монолитные железобетонные с толщинами 300 мм, 400 мм бетон В30 F150 W6, Клеевый слой Ceresit СТ 83, фасадный пенополистирол ПСБ-С 25 (25Ф), Базовый слой Ceresit СТ 85 армированный сеткой, декоративно-защитное покрытие Ceresit, внутренние стены- Монолитные железобетонные с толщинами 200 мм, 250 мм бетон В30 F150 W6
Паркинг	1170.6	Каркасно-стеневая конструктивная система, состоит из вертикальных несущих элементов в виде колонн и стен, соединённых горизонтальными железобетонными плитами перекрытия. Фундамент - монолитная железобетонная плита толщиной 600мм, бетон В30 F150 W6. Колонны - монолитные железобетонные толщиной 250 мм монолитная железобетонная плита толщиной 1200мм, бетон В30 F100 W4. Балки - монолитные железобетонные сечением 400 х 600 бетон В30 F100 W4. Стены - монолитные железобетонные толщиной 400 мм. Бетон В30 F150 W6.
Лифты		№ KYLI 72078, № KYLI 72076 грузоподъёмность 630 кг; KYLI 72075 грузоподъёмность 1000 кг, грузовой; KYLI 72077 грузоподъёмность 1350 кг, для пожарных.
Придомовая территория.	1980	Земельный участок с кадастровым номером 25:28:030006:6134, с элементами озеленения и благоустройства, устроены детская и контейнерная площадки
9. Описание внутренних инженерных систем		
наименование системы	описание	
отопление	Централизованная, от сетей МУПВ «ВПЭС» УТ-1258, тип подключения- независимое, насосное, схема подключения 2-хступенчатая, последовательная, тип системы - в жилых помещениях - 2-хтрубная, с нижней разводкой, в офисных помещениях и помещении паркинга - однотрубная с нижней разводкой, горизонтальная. Температурный график в жилых помещениях - 85/60, в офисных помещениях и парковке - 90/70. Выполнена стальными водогазопроводными трубами, Ду 50, 32,20,15 мм, ГОСТ 3262-75 Длина сетей - 1 993.2 м. Отопительные приборы - в помещении парковки - стальные регистры из гладких труб, в лифтовых холлах - биметаллические радиаторы Foster. Устроено 3 ИТП с УУТЭ для жилых, офисных и парковки. В УУТЭ установлены приборы учёта для жилых помещений ТВ-7 заводской №17-052511, для офисов ТВ-7 заводской № 124837, для парковки: ТВ-7 заводской № 124724.	
горячее водоснабжение	Закрытая система от теплообменника, в узле учёта на приготовление горячей воды счётчик ВСХНд - 50 заводской номер 18323746, установлен 19.07.2018 г., кольцевая, выполнена трубами стальными водогазопроводными, Ду 65,50,40, 32, 25,20,15, ГОСТ 3262-75, длина сетей 478,3 м.	
холодное водоснабжение	Централизованная, от сетей КГУП «Приморский водоканал», двухзонная, ввод Ду100 Суточный расход водопотребления 102,26 м3, выполнена трубами стальными водогазопроводными Ду 100, 90, 80, 65, 50, 40 мм., общая длина сети: 187,6 м; установлены узлы учёта: в водомерном узле жилого дома, счётчик ВСХНд-65 заводской номер 18329836, установлен 02.07.2018; узел учёта на приготовление горячей воды, счётчик ВСХНд - 50 заводской номер 18323746, установлен 19.07.2018 г., в офисах устроены отдельные счётчики ХВС, использованы трубы стальные водогазопроводные ГОСТ 3262-75, Ду 25, 20 мм, длина сетей - 79,2 м; для обеспечения нормируемого давления в наиболее удалённой точке водоразбора устроена насосная станция ANтарус в составе 2-х насосов HELUX V1607.	

Система пожаротушения	Централизованная, от сетей ДУ300 КГУП "Приморский водоканал". Расход воды на пожаротушение 120 л/с. Ближайшие пожарные гидранты расположены: Фастовская 14, на стоянке, ж/дом, 0-0-10; на дороге, бойлерная, 0-0-6; на обочине, ТП-2935, 0-9-16. Устроены: 1) Пожарный водопровод. Выпнен из стальных оцинкованных труб Ду 86 и 78 мм. Оборудован поэтажными пожарными щитами с пожарными рукавами и бранспойтами. 6 стояков общая длина системы 625 м. 2) сплинкерная система. Размещена под потолком впомещении парковки Выпнен из стальных оцинкованных труб Ду 159, 108, 76, 57,40, 32, 25 мм. общая длина системы -1159 м 3) дренчерная завесы в тамбурах и тамбурах-шлюзах парковки. пожаротушения.
водоотведение	Централизованная, выпуск в городские сети КГУП «Приморский водоканал» Ду800, выполнена чугунными трубами по ГОСТ 6942-98, пластиковыми трубами по ГОСТ 32414-2013. Длина сетей: чугунных: 3 810 м, пластиковых: 1799.5
Ливневая канализация	Организован отвод атмосферных вод с кровли через водосточные воронки ВР-9в, через стояки из труб пластиковых безнапорных "ПЭ Пласт" ПЭ 100 SDR 17 ГОСТ 18599-2001 ТУ 22.21.21-006-20778138-2012 Ду100; и труб стальных оцинкованных лёгких Ду 150 и 100 ммГОСТ 3262-75 в наружную присоединённую сеть. Число воронок - 10. Длина сетей: пластиковые - 133 м., стальные оцинкованные - 241 м
электроснабжение	Централизованное, от городских сетей МУПВ «ВПЭС» (РУ-6 ТП-2935 и РУ-6 ТП-2764). Основной источник питания ПС "Чуркин". Максимальная мощность: 578 кВт., Выполнена кабелем ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А) -FRLS, кабельные линии по этажам проложены в кабельканалах, магистрали - в шахтах,устроены 5 ВВРУ
Вентиляция	Естественная, вытяжная.Вытяжка осуществляется на тёплый чердак, и далее по шахтам наружу.
АППЗ и ДУ	Централизованная система автоматической противопожарной защиты выполнена с использованием пожарного приёмно-контрольного прибора ППК-2М. Для оповещения о пожаре устроены системы звукового и светового оповещения. Система дымоудаления обеспечена центробежными вентиляторами дымоудаления, установленными в венткамерах в помещении тёплого чердака. Предусмотрена возможность удаления дыма из поэтажных коридоров через специальные шахты с принудительной вытяжкой и клапанами, установленными на каждом этаже. Для противодымной защиты при пожаре устроена система принудительной подачи наружного воздуха через лифтовые шахты. Система состоит из центробежных вентиляторов, установленных в техническом этаже каждой секции. Вентиляторы работают одновременно.
10. Источники:	
теплоснабжения	АО "Дальневосточная генерирующая компания" филиал "Приморские тепловые сети"
горячее водоснабжение	АО "Дальневосточная генерирующая компания" филиал "Приморские тепловые сети"
энергоснабжения	КГУП "Примтеплоэнерго" Филиал "Владивостокский"
водоснабжения	КГУП "Приморский водоканал"
водоотведение	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 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	работоспособное. Процент износа - 5%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
2	Цоколь (парковка)	работоспособное. Процент износа - 5%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
3	Стены наружные	работоспособное. Процент износа - 5%	Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «Стены наружные» в полном объеме не представляется возможным.
4	Стены внутренние	работоспособное. Процент износа - 5%	Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» в полном объеме не представляется возможным.
5	Фасад	работоспособное. Процент износа - 10%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представляется возможным.
6	Несущие и ограждающие конструкции	работоспособное. Процент износа - 10%	Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «Фасад» в полном объеме не представляется возможным.
7	Водостоки	работоспособное. Процент износа - 10%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
8	Перекрытия	о работоспособное. Процент износа - 5%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможности
9	Отмостка	работоспособное. Процент износа - 30%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
10	Крыша (кровля)	ограничено-работоспособное. Процент износа - 25%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
11	Полы	работоспособное. Процент износа - 15%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
12	Перегородки	работоспособное. Процент износа - 5%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможности
13	Оконные заполнения	работоспособное Процент износа - 10%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
14	Дверные заполнения	работоспособное. Процент износа - 10%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

15	Лестничные клетки	работоспособное. Процент износа - 10%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
16	Балконы и лоджии	работоспособное. Процент износа - 5%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
17	Общие коридоры и тамбуры	ограничено-работоспособное. Процент износа - 65%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
18	Система отопления	Работоспособное. Процент износа - 40%	Нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах
19	Автоматизированные тепловые пункты	Отсутствуют	В ВСН 58-88(р) отсутствуют данные для элемента «Автоматизированные тепловые пункты» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
20	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Нормируемое. Процент износа - 40%	В ВСН 58-88(р) отсутствуют данные для элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
21	Элеваторные узлы системы отопления	Состояние работоспособное. Процент износа - 15%	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом,
22	Система горячего водоснабжения	Состояние работоспособное. Процент износа - 45%	Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков. Значительные следы коррозии. Насос на подпитке нижнего контура системы ГВС в нерабочем состоянии. На верхнем контуре обратные клапана в нерабочем состоянии
23	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	нормируемое. Процент износа - 40%	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом,
24	Система холодного водоснабжения	работоспособное. Процент износа - 35%	поражение коррозией отдельных участков трубопроводов;
25	Общедомовые узлы учета потребления ХВС	работоспособное. Процент износа - 50%	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «водомерные узлы» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
26	Система пожаротушения	работоспособное. Процент износа 50%	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «система пожаротушения» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
27	Система газоснабжения	Отсутствует	
28	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствуют	
29	Система канализации	Состояние работоспособное. Процент износа - 10%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
30	Система ливневой канализации	Состояние работоспособное. Процент износа - 10	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

31	Система электроснабжения и освещения	Состояние ограничено-работоспособное. Процент износа - 35%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
32	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.	
33	Система вентиляции	Состояние ограничено-работоспособное. Процент износа - 5%	Отсутствуют
34	Мусоропровод	работоспособное Процент износа - 25%	По решению собственников не используется. при визуальном осмотре дефекты не выявлены.
35	Система АППЗ и дымоудаления	Сведения, предоставленные специализированной организацией, отсутствуют	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Система АППЗ и дымоудаления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.
36	Переговорно-замочное устройство	Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.	
37	Лифтовое оборудование	Работоспособное. Процент износа 20%	В ВСН 53-86 (Р) отсутствуют данные в отношении элемента "лифтовое хозяйство" для выявления дефектов визуальным способом.
38	Техническая документация	Передана предыдущей управляющей организацией не в полном объёме. Отсутствуют: Технический паспорт МКД, паспорта на УУТЭ, элементы системы АППУ и ДУ.	

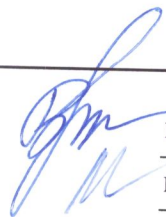
Решение комиссии: На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: ул. Фастовская, 29 в г. Владивостоке, находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ:

№ п/п	Вид ремонта	Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта
1	Текущий ремонт	В соответствии с решением Совета МКД.
2	Капитальный ремонт	
3	Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности	Необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности

Подписи:

Председатель комиссии: И.о. главного инженера ООО "УК СТАНДАРТ" _____
Инженер ПТО ООО "УК СТАНДАРТ" _____

Члены комиссии: _____



Бондаренко Е.В.

Климовский А.Д.