

АКТ

ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Абрекская 4

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: 30101810900000000705 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru Генеральный директор: Чернега Наталья Алексеевна					
1. Тип МКД		многоквартирный дом					
2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)		1962		3. Дата последнего капитального ремонта			
4. Участие в региональных программах, программах Фонда ЖКХ							
Программы капитального ремонта:				по видам работ			
				кровля	ОПУ	фасад	ГВС
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, %	70	этажность	5	количество подъездов	2	количество квартир	20
общая площадь дома, кв.м.	2 251.15	общая площадь жилых помещений, кв.м.	1 564.97	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	236.2	общая площадь мест общего пользования, кв.м.	449.98

7. Инженерное оборудование

наименование	количество, шт.	наличие общедомовых приборов учета	примечание
тепловой пункт	1	нет	
водемерный узел	0	нет	
тепловой ввод	1	нет	
водопроводный ввод	1	нет	
электрический ввод	1	да	
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	720.08	Скатная. Крыша чердачного типа по деревянным наклонным стропилам с холодным чердаком. Кровля – из металлических оцинкованных листов. Посередине здания устроена мансарда, разделяющая кровлю на 2 части. Два отдельных чердачных помещения. Водосток организованный, наружный
стены наружные (фасад)	1612.98	Кирпичные
стены внутренние	827.24	Кирпичные.
перекрытия	3663.9	Перекрытия из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей
лестницы	121.3.	Выполнены из железобетонных сборных конструкций с опиранием на межэтажные перекрытия. Деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали.
фундамент	208.47	Ленточный. Выполнен из железобетонных блоков
подвал	32.41	Стены – фундаментные блоки.
Придомовая территория	866	Асфальтовое покрытие

9. Описание внутренних инженерных систем

наименование системы	описание
электроснабжение	Централизованное, от городских сетей МУПВ «ВПЭС». Электропитание осуществляется по кабельной линии 380/220В. Кабель ввода проложен подземным способом, проходит через несущие стены здания в электрический распределительный шкаф ВРУ (ЩРВ). Установлены поэтажные распределительные щиты. К распределительным щитам кабели проложены в каналах стеновых панелей, подача в квартиры осуществляется через пустоты в панелях. Большая часть сетей электроснабжения выполнена алюминиевыми двухжильными проводами. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. В ВРУ установлены измерительные комплексы учёта электроэнергии (в собственности МУПВ "ВПЭС")
горячее водоснабжение	отсутствует

холодное водоснабжение	Централизованная, от городских сетей КГУП «Приморский водоканал», выполнена стальными водогазопроводными трубами от городских инженерных сетей. Водоснабжение здания предусмотрено от наружной сети одним вводом Ø45 мм и проходит через все здание. Водомерный узел совмещен с тепловым в подвальном этаже. Труба водоснабжения в подвальном помещении проложена открытым способом и крепится к плитам перекрытия 1-го этажа. Внутренняя разводка по зданию вертикального типа, из стальных труб Ø 45 мм.
водоотведение	Централизованная, в городские сети КГУП "Приморский водоканал", выполнена чугунными трубами. Отвод вод от сантехнических приборов осуществляется внутренней разводкой из чугунных труб Ø50 мм, вертикальные стояки и отвод из здания – с использованием чугунных труб Ø100 мм, по ГОСТ 6942-97. Отвод вод осуществляется с помощью горизонтального и вертикального трубопровода канализации самотеком.
отопление	Централизованная, от городских сетей предприятия «Центральное» МУПВ «ВПЭС», выполнена стальными водогазопроводными трубами. Система теплоснабжения – водяная, состоящая из трубопроводов подачи и обратки. Трубы теплоснабжения проходят через все здание и проложены открытым способом. Тепловой узел расположен в подвальном этаже. Внутренняя разводка отопления от магистральных труб до потребителей выполнена из стальных труб Ø 28 мм. Число контуров отопления равно числу отопительных приборов в помещениях собственников.
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"

Члены комиссии: Инженер ПТО ООО
"УК СТАНДАРТ"

Бондаренко Е.В.

Климовский А.Д.

произвела общий (весенний) осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома.
осмотре установлено следующее:

При

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	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	Ширина трещин до 2 мм. Высолы и следы увлажнения стен подвала
2	Цоколь (подвал)	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	При визуальном осмотре дефектов не выявлено.
3	Стены наружные	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	Выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Ширина трещин до 2 мм, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 % со стороны северного торца - самовольно заделанные оконные проёмы
4	Стены внутренние	ограниченно-работоспособное Процент износа - 65	Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным.
5	Фасад	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	Выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Ширина трещин до 2 мм, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 % со стороны северного торца - самовольно заделанные оконные проёмы
6	Несущие и ограждающие конструкции	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	Выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Ширина трещин до 2 мм, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 % со стороны северного торца - самовольно заделанные оконные проёмы
7	Водостоки	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	Частичное отсутствие водосточных труб до уровня 2-го этажа со стороны лицевого и тыльного фасадов.
8	Перекрытия	ограниченно-работоспособное Процент износа - 60	Провести визуальный осмотр конструктивного элемента "перекрытия" не представилось возможности.
9	Отмостка	ограниченно-работоспособное Процент износа - 80	Отмостка отсутствует. Вдоль всех фасадов и северного торца - заасфальтированные проезды и тротуар.
10	Крыша	Работоспособное Процент износа - 50	Ржавчина на поверхности кровли из оцинкованной стали. Выходы на чердак не оборудованы шахтными ограждениями, препятствующими осыпанию утеплителя. Отсутствует утеплитель на чердаке 2 подъезда.

11	Полы	ограниченно-работоспособное износа - 80	Процент	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20 %
12	Перегородки	ограниченно-работоспособное износа - 65	Процент	Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «перегородки» в полном объеме не представилось возможным.
13	Оконные заполнения	работоспособное износа - 20	Процент	При визуальном осмотре дефектов не выявлено.
14	Дверные заполнения	работоспособное износа -30	Процент	Тамбурные двери отсутствуют. При визуальном осмотре иных дефектов не выявлено.
15	Лестничные клетки	ограниченно-работоспособное износа - 80	Процент	При визуальном осмотре дефектов не выявлено.
16	Балконы и лоджии	ограниченно-работоспособное износа - 60	Процент	При визуальном осмотре дефектов не выявлено.
17	Общие коридоры и тамбуры	ограниченно-работоспособное износа -75	Процент	Штукатурка: Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами, окраска водными составами: Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден, окраска масляными составами: Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки
18	Система отопления	ограниченно-работоспособное износа - 80	Процент	Массовое повреждение трубопроводов (стояков) ржавчиной, повсеместная коррозия на элементах системы отопления, следы ремонта отдельными местами, неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры в местах общего пользования, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов. Предельный срок эксплуатации трубопроводов и запорной арматуры истёк.
19	Автоматизированные тепловые пункты	Отсутствуют		
20	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Отсутствуют		
21	Элеваторные узлы системы отопления	Состояние неудовлетворительное Процент износа -80		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	Отсутствует по конструктивным решениям.		
23	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	Отсутствуют		
24	Система холодного водоснабжения	Состояние неудовлетворительное. Процент износа - 80		Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов Предельный срок эксплуатации трубопроводов и запорной арматуры истёк

25	Общедомовые узлы учета потребления ХВС	Отсутствуют.	
26	Система газоснабжения	Отсутствует	
27	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствуют	
28	Система канализации	Состояние неудовлетворительное. Процент износа - 80	Местами течи в местах присоединения приборов и в стыках трубопроводов; предельный срок эксплуатации трубопроводов и фасонной арматуры истёк
29	Система электроснабжения и освещения	Состояние неудовлетворительное. Процент износа - 80	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок. электропроводка выполнена двухжильной, что не соответствует современным требованиям, согласно которым электропроводка должна быть трёхжильная. Предельный срок эксплуатации магистралей электроснабжения и ВРУ истёк
30	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.	
31	Система вентиляции	Состояние неудовлетворительное. Процент износа - 65	Самовольно заделанны и /или засорёны выпуски вытяжной вентиляции в 1 -ом и 2-ом подъезде.
32	Мусоропровод	Отсутствует	
33	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
34	Внутренний пожарный водопровод	Отсутствует	
35	Переговорно-замочное устройство	Не обслуживается персоналом ООО "УК СТАНДАРТ"	
36	Лифтовое оборудование	Отсутствует.	

На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: ул. Абрекская, 4, г. Владивосток, 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 наружные, Фасад, Несущие и ограждающие конструкции Дверные заполнения Лестничные клетки Общие коридоры и тамбуры Водостоки
2	Капитальный ремонт	Система отопления Элеваторные узлы системы отопления Система холодного водоснабжения Система электроснабжения и освещения Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии Система канализации
3	Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности	После окончания капитальных ремонтов систем отопления, ХВС, электроснабжения, - провести в полном объёме энергетическое обследование в части определения объектов и объёму теплопотерь.

Подписи:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

И.о. главного инженера ООО
"УК СТАНДАРТ"

Инженер ПТО ООО "УК
СТАНДАРТ"

Бондаренко Е.В.

Климовский А.Д