

**АКТ
ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ул. Давыдова, 18**

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 (ненужное зачеркнуть)	многоквартирный дом								
2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1997			3. Дата последнего капитального ремонта	2018				
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 субъектом РФ, руб.					
				выделено муниципалитетом, руб.					
				выделено собственниками жилья, руб.					
5. Дата проведения энергетического обследования									
6. Характеристика объекта									
износ, %	42	этажность	9	количество подъездов	1	количество квартир	115		
общая площадь дома, кв.м.	5 596.3	общая площадь жилых помещений, кв.м.	4 170.6	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	327.4	общая площадь мест общего пользования, кв.м.	1 097.9		
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							
система АППЗ и ДУ	0	Нет							
лифты	1	Да							

8. Описание основных конструктивных элементов		
наименование элемента	площадь, кв.м.	описание
фундамент		Ленточный, выполнен из железобетонных блоков
подвал	482.1	Стены - железобетонные блоки, потолок - железобетонные панели, внутренние перегородки - кирпичная кладка на
стены наружные (фасад)	2 267.89	Кирпичная кладка на цементно-песчаном растворе
стены внутренние		Кирпичная кладка на цементно-песчаном растворе.
кровля	505.88	Кровля плоская из рулонных материалов.
перекрытия	5 058.8	Железобетонные плиты
лестницы	172.8	Выполнены из железобетонных сборных конструкций с опиранием на межэтажные перекрытия. Ограждения – металлические с креплением через закладные детали. Деревянные поручни.
оконные заполнения	68	пластиковые
дверные заполнения	24	Входные двери – металлические, оборудованы домофоном. Двери в электрощитовую, машинное отделение лифта, выход на кровлю, деревянные, облицованные железом, мусороприёмник - железная.
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 помещениях 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. Установлен УУТЭ Карат 307-4V4T4P-RS485	
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, зависимая от магистральных сетей АО "ДГК", выполнено стальными водогазопроводными трубами, стояки - полипропиленовыми трубами, вертикальная, установлен УУТЭ Карат 307-4V4T4P-RS485	

Лифтовое хозяйство	В МКД № 18 по ул. Давыдова установлен лифт заводской номер: 51586, год ввода в эксплуатацию: 2015.
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.
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 - 45% Техническое состояние – работоспособное	Отдельные трещины и выбоины.
4	Стены внутренние	Процент износа - 35% Техническое состояние – работоспособное	Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным.
5	Фасад	Процент износа - 45% Техническое состояние – работоспособное	Отдельные трещины и выбоины.
6	Несущие и ограждающие конструкции	Процент износа - 45% Техническое состояние – работоспособное	Отдельные трещины и выбоины.
7	Водостоки	Процент износа - 55% Техническое состояние – работоспособное	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
8	Перекрытия	Процент износа - 30% 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	Крыша	Процент износа - 45% 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 - 35% Техническое состояние – работоспособное	Отсутствуют тамбурные двери. В ходе визуального осмотра иные дефекты не выявлены.
14	Оконные заполнения	Процент износа - 25% 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 - 60% Техническое состояние – работоспособное	Отделка водными составами: местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен, отделка маслянными красками: потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки, штукатурка: глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами.
18	Система отопления	Процент износа - 55% 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 - 45% Техническое состояние – работоспособное	В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), максимальный отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом
20	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Процент износа - 45% Техническое состояние – работоспособное	В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), максимальный отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом
21	Элеваторные узлы системы отопления	Процент износа - 20% 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%	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 -45%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
24	Система холодного водоснабжения	Процент износа - 80%	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 - 80%	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «водомерные узлы» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом
26	Система газоснабжения	Отсутствует	
27	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствуют	
28	Система канализации	Процент износа - 55%. 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 - 35%. Техническое состояние - работоспособное.	При визуальном осмотре дефекты не выявлены.
32	Мусоропровод	Процент износа - 50%. Техническое состояние - работоспособное.	провести визуальную оценку элементов внутренней инженерной системы "Мусоропровод" не представляется возможным
33	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствуют	
34	Внутренний пожарный водопровод	Процент износа - 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, - 20%. В ВСН 53-86- (Р) отсутствуют данные в отношении элемента "лифтовое хозяйство" для выявления дефектов визуальным образом.	

Решение комиссии:

На основании результатов общего (весеннего) 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 Устройство детской площадки
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 Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии Внутренний пожарный водопровод
3	Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности	Необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности

Подписи:

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



Бондаренко Е.В.

Климовский А.Д.