

АКТ
ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ул. Зои Космодемьянской, 27 "А"

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: 301018109000000000705 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru Генеральный директор: Чернега Наталья Алексеевна
--	--

1. Тип МКД	многоквартирный дом
(ненужное зачеркнуть)	

2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1995	3. Дата последнего капитального ремонта 2021
--	------	---

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, %	46	этажность	9	количество подъездов	4	количество квартир	128
общая площадь дома, кв.м.	8011.2	общая площадь жилых помещений, кв.м.	4299.2	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	2 049,00	общая площадь мест общего пользования, кв.м. 1 633,8.00	

7. Инженерное оборудование

наименование	количество, шт.	наличие общедомовых приборов учета	примечание
тепловой пункт	1	есть	
водомерный узел	1	есть	
тепловой ввод	1	есть	
водопроводный ввод	1	есть	
электрический ввод	1	есть	
газовый ввод	0	нет	
система АППЗ и ДУ	0	нет	
лифты	4	да	

8. Описание основных конструктивных элементов		
наименование элемента	площадь, кв.м.	описание
кровля		Крыша плоская. Кровля рулонная. Водосток внутренний – по трубопроводам ливневой канализации через приёмные решётки.
стены наружные (фасад)		Кирпичная кладка.
стены внутренние		Кирпичная кладка.
перекрытия		Железобетонные плиты.
лестницы		Лестничные марши выполнены из железобетонных сборных конструкций. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали.
Оконные заполнения		Пластиковые
Дверные заполнения		Входные двери - металлические, оборудованы домофоном. Двери выходов на технический этаж, входа в подвал, в мусорокамеры – деревянные, обитые металлом
фундамент		Фундамент ленточный из железобетонных блоков.
Технический этаж		Стены - из несущих панелей
подвал		Стены – фундаментные блоки
Придомовая территория	0	Отсутствует

9. Описание внутренних инженерных систем

наименование системы	описание
электропитание	Централизованного типа от городских электросетей. Электропитание осуществляется по кабельной линии 380/220В. ВРУ расположены в отдельных помещениях 1-го, 3 и 4-го подъездов. На каждом этаже здания установлены поэтажные распределительные щиты. Разводка системы электропитания от ВРУ к распределителям и групповая сеть выполнена скрытым способом в конструкциях внутренних стен. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. Установлены 2 измерительных комплекса электропитания(собственность МУПВ ВПЭС)
Горячее водоснабжение	Отсутствует
холодное водоснабжение	Централизованного типа от городских инженерных сетей. Водоснабжение здания предусмотрено от наружной сети одним вводом Ø 100 мм. От водомерного узла через все здание проходит магистральные трубопроводы Ø 80 мм, проложенные в подвальной помещении открытым способом. Внутренняя разводка по зданию вертикального типа, из стальных труб Ø 32 мм. По магистральной горизонтальной разводке смонтированы перекрывающие вентили.
водоотведение	Централизованная, выпуск в городские сети КГУП «Приморский водоканал», выполнено чугунными трубами.
отопление	Зависимая, централизованного типа от городских инженерных сетей, состоящая из трубопроводов подачи и обратки. Установлен тепловой узел. Магистральные трубы проложены в техническом подвале открытым способом. Внутренняя разводка отопления от магистральных труб до потребителей выполнена из стальных труб Ø 25 мм. Установлены отопительные приборы в местах общего пользования. Установлен общедомовой прибор учёта ВКТ-7 заводской № 230755
Лифтовое хозяйство	Лифты: в 1-ом подъезде лифт заводской № 51705, введён в эксплуатацию в 2004, во 2-ом подъезде лифт заводской № 5189С-91, введён в эксплуатацию в 2004 году, в 3-ем подъезде лифт заводской № 51846, введён в эксплуатацию в 2004 г., в 4-ом подъезде лифт заводской номер 51787 введён в эксплуатацию в 2004 году.
АППЗ и ДУ	Отсутствует

10. Источники:

теплоснабжения	Владивостокский филиал КГУП "Примтеплоэнерго"
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
технического состояния
строительных 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 по ВСН 53-86(р)	Дефекты, выявленные при осмотре
1	Фундамент	Состояние работоспособное. Процент износа - 40%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
2	Цоколь (подвал)	Состояние удовлетворительное. Процент износа - 40%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
3	Стены наружные	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 50%	Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 мм. Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%. Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен
4	Стены внутренние	Состояние работоспособное. Процент износа - 30%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным
5	Фасад	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%	Отпадение штукатурки большими массивами на площади более 50%, при простукивании легко отстает или разбирается руками. Массовые отслоения штукатурного слоя и теплоизоляционных листов, повреждения основания. Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой
6	Несущие и ограждающие конструкции	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 50 %	Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 мм. Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%. Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен
7	Водостоки	Состояние нормируемое. Процент износа - 10 %	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
8	Перекрытия	Состояние работоспособное. Процент износа - 30%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным.
9	Отмостка	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%	Массовые разрушения покрытия и основания

10	Крыша	Состояние работоспособное. Процент износа - 25%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
11	Полы	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 %
12	Перегородки	Состояние работоспособное. Процент износа - 30%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным
13	Оконные заполнения	Состояние работоспособное. Процент износа - 20%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
14	Дверные заполнения	Состояние работоспособное. Процент износа - 30%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
15	Лестничные клетки	Состояние работоспособное. Процент износа - 40%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
16	Балконы и лоджии	Состояние работоспособное. Процент износа - 30%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
17	Общие коридоры и тамбуры	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 65%	Штукатурка - Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Отставание или отбитые места площадью менее 1 м2 до 5 % площади поверхности Окраска водными составами - Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Окраска масляными красками - массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой
18	Система отопления	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 70%	следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и в магистралях, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворительная работа калориферов
19	Автоматизированные тепловые пункты	Отсутствуют	
20	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Состояние работоспособное. Процент износа - 60%.	В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом
21	Элеваторные узлы системы отопления	Состояние работоспособное. Процент износа - 25%	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	
23	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	Отсутствует	

24	Система холодного водоснабжения	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%	Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков).
25	Общедомовые узлы учета потребления ХВС	Отсутствуют	
26	Система газоснабжения	Отсутствует	
27	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствуют	
28	Система канализации	Состояние работоспособное. Процент износа- 45%	При визуальном осмотре дефекты не выявлены
29	Система электроснабжения и освещения	Состояние ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%	Повреждение изоляции магистральных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ). Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок

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	Состояние работоспособное. Процент износа - 35%	отсутствуют
32	Мусоропровод	Состояние работоспособное. Процент износа - 50%	Не используется по решению собственников помещений
32	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
33	Внутренний пожарный водопровод	Отсутствует	
34	Переговорно-замочное устройство	Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.	
35	Лифтовое оборудование	По информации специализированных организаций, занимающейся обслуживанием лифтового хозяйства, величина физического износа составляет Лифты: в 1-ом подъезде лифт заводской № 51705, введён в эксплуатацию в 2004 - 75%, во 2-ом подъезде лифт заводской № 5189С-91, введён в эксплуатацию в 2004 году - 80%, в 3-ем подъезде лифт заводской № 51846, введён в эксплуатацию в 2004 г. - 80%, в 4-ом подъезде лифт заводской номер 51787 введён в эксплуатацию в 2004 году - 70%. В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Лифтовое хозяйство» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом	

Решение комиссии:

На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул.Зои Космодемьянской, 27 "А", находится в работоспособном состоянии.

Необходимо проведение следующих работ:

№ п/п	Вид ремонта	Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта
1	Текущий ремонт	Контейнерная площадка
2	Капитальный ремонт	Фасад, отмостка, полы, Общие коридоры и тамбуры, система отопления, холодного водоснабжения, система электроснабжения
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.