|  |  |
| --- | --- |
| **АКТ** |  |
| **ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА** |  |
| **МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:** |  |
| ул. Давыдова, 29 |  |
| г. 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)** | 2008 | **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 субьектом РФ, руб. |  |  |  |  |  |
| выделено муниципалитетом, руб. |  |  |  |  |  |
| выделено собственниками жилья, руб. |  |  |  |  |  |
| **5. Дата проведения энергетического обследования** |  |  |
| **6. Характеристика объекта** |  |
| износ, % | 38% | этажность | 1-3 подъезд - 10, 4-7 подъезд - 5 | количество подъездов | 7 | количество квартир | 179 |  |
| общая площадь дома, кв.м. | 15 489,00 | общая площадь жилых помещений, кв.м. | 10 885,50 | общая площадь нежилых помещений, м2 | 38.8 | общая площадь мест общего пользования, кв.м.  | 4 564,70 |  |
|  |
| **7. Инженерное оборудование** |  |
| **наименование** | **количество, шт.** | **наличие общедомовых приборов учета** | **примечание** |  |
| тепловой пункт | 2 | есть |  |  |
| водомерный узел | 2 | есть |  |  |
| тепловой ввод | 1 | есть |  |  |
| водопроводный ввод | 2 | есть |  |  |
| электрический ввод | 3 | есть |  |  |
| газовый ввод | 0 | нет |  |  |
| лифты | 3 | нет |  |  |
| **8. Описание основных конструктивных элементов** |  |
| **наименование элемента** | **площадь, кв.м.** | **описание** |  |
| кровля | 1761.55 | Крыша плоская. На 10-этажной секции кровля сборная, из железобетонных панелей с гидроизоляцией мастичными наполнителями в стыках. Водосток внутренний – по трубопроводам ливневой канализации через приёмные решётки. На 5-этажной секции и вставках - кровля рулонная. Водосток внутренний – по трубопроводам ливневой канализации через приёмные решётки. |  |
| стены наружные (фасад) | 7165.52 | Фасад из несущих керамзитовых панелей с заводской отделкой. |  |
| стены внутренние | 1204.00 | Железобетонные панели. |  |
| перекрытия | 8222.72 | Железобетонные плиты. |  |
| лестницы | 880.0 | Лестничные марши выполнены из железобетонных сборных конструкций. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали. |  |
| Оконные заполнения | 76.00 | Пластиковые |  |
| Дверные заполнения | 78.00 | Входные двери - металлические, оборудованы домофоном. Двери выходов на чердак, входа в подвал, в мусорокамеру – металлические |  |  |
| фундамент | 155.24 | Фундамент ленточный из железобетонных блоков. |  |
| Технический этаж | 1761.55 | Стены - из несущих керамизитовых панелей |  |
| подвал | 1761.55 | Стены – фундаментные блоки |  |
| Придомовая территория | Не определена на основании данных государственного кадастра | Установлены детские, бельевая и контейнерная площадка. |  |
| **9. Описание внутренних инженерных систем** |  |
| **наименование системы** | **описание** |  |
| электроснабжение | 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 электроснабжения от ВРУ к распредщитам и групповая сеть выполнена скрытым способом в конструкциях внутренних стен. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. Установлены 6 измерительных комплексов электроснабжения (собственность МУПВ «ВПЭС»)  |  |  |
| Горячее водоснабжение | Централизованного типа от городских инженерных сетей. Устроено 2 тепловых узла в 10-ти и 5-ти этажных секциях отдельно. Водоснабжение предусмотрено от наружной сети двумя вводами (подача и обратный трубопровод) в каждом узле Ø 89 и 127 мм соответственно. Магистральные трубы стальные черные проходят через все здание. Трубопровод проложен открыто по подвальному помещению. Внутренняя разводка сетей горячего водоснабжения от магистральных труб до стояков стальных выполнена из стальных труб Ø 45 мм, до потребителей Ø 32 мм. Установлены 2 узла учёта тепловой энергии - в 1-3 подъездах: теплосчётчик ТВ-7-04 № 15-025679, в 4-7 подъезде: теплосчётчик ТВ-7-04 № 15-025030 |
| холодное водоснабжение | Централизованного типа от городских инженерных сетей. Водоснабжение здания предусмотрено от наружной сети одним вводом Ø 100 мм. установлены 2 водомерных узла расположен в техническом подвале в районе 1-ого и 7-ого подъездов здания. От водомерных узлов через все здание проходит магистральные трубопроводы Ø 80 мм, проложенные в подвальном помещении открытым способом. Внутренняя разводка по зданию вертикального типа, из стальных труб Ø 32 мм. По магистральной горизонтальной разводке смонтированы перекрывающие вентили. Установлены 2 водомерных узла с приборами учёта: 1-3 подъезды – ВСКМ 90-40 № 001329 и 4-7 подъезды – ВСК32 № 123852486 |
| водоотведение | Централизованная, выпуск в городские сети КГУП «Приморский водоканал», выполнено чугунными трубами. |  |
| отопление | Централизованного типа от городских инженерных сетей, состоящая из трубопроводов подачи и обратки. Установлены два тепловых узла – на 10-ти этажную и 5-ти этажную секции отдельно. Магистральные трубы стальные черные, проложены в техническом подвале открытым способом. Внутренняя разводка отопления от магистральных труб до потребителей(стояки) выполнена их стальных черных труб Ø 25 мм. Установлено 2 узла учёта тепловой энергии: на 1-3 подъезды теплосчётчик ТЭМ-104-2 № 1550836 и 4-7 подъезды - ТВ-7-04 №15-025030. установлены датчики погодного регулирования. Установлены отопительные приборы в местах общего пользования. |  |
| Лифтовое оборудование | В МКД № 29 по ул. Давыдова установлены лифты: в 1-ом подъезде – заводской номер 58232, год ввода в эксплуатацию 2010, во 2-ом подъезде - заводской номер 58231, год ввода в эксплуатацию 2010, в 3-ем подъезде – заводской номер 58230, год ввода в эксплуатацию 2010. |  |
| АППЗ и ДУ | Отсутствует |  |
| 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:

Заместитель генерального директора ООО "УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.

представитель собственников помещений: Председатель совета МКД Степановский А.И.

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 | Работоспособное. Процент износа - 15% | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 2 | Цоколь (подвал) | Работоспособное. Процент износа - 15 % | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. Продухи в подвалы заложены кирпичом |
| 3 | Стены наружные | Ограниченно - работоспособное. Процент износа - 45% | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания, разрушение заделки стыков |
| 4 | Стены внутренние | Работоспособное. Процент износа - 15% | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» в полном объёме не представилось возможным. |
| 5 | Фасад | Ограниченно - работоспособное. Процент износа - 45% | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания, разрушение заделки стыков |
| 6 | Несущие и ограждающие конструкции | Ограниченно - работоспособное. Процент износа - 45% | Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек через стыки внутри здания, разрушение заделки стыков |
| 7 | Водостоки | Работоспособное. Процент износа - 30 % | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 8 | Перекрытия | Работоспособное. Процент износа - 15% | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 9 | Отмостка | Состояние неудовлетворительное. Процент износа - 80%  | Частично растрескивание, выбоины асфальтового покрытия отмостки. Превышен срок эксплуатации элемента отмостка до капитального ремонта. |
| 10 | Кровля | Аварийное Процент износа - 75% | Для элемента «кровля сборная из сборных железобетонных настилов»: Одиночные мелкие повреждения и пробоины в защитном кровельном покрытии, водоотводящие устройства и покрытия из оцинкованной стали погнуты, верхний защитный слой и защитно-отделочное покрытие кровли отсутствует на площади до 10 %. Для элемента «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)» Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия; ржавление и разрушение свесов, протечка кровли местами. Отсутствие гидроизоляции на стыках лотков водосборного желоба на 5-ти этажной секции |
| 11 | Полы | Работоспособное Процент износа - 35 % | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 % |
| 12 | Перегородки | Работоспособное Процент износа - 15 % | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» в полном объёме не представилось возможным. |
| 13 | Оконные заполнения | Работоспособное. Процент износа - 30 %  | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 14 | Дверные заполнения | Работоспособное . Процент износа - 30 % | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 15 | Лестничные клетки | Работоспособное . Процент износа - 15 % | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 16 | Общие коридоры и тамбуры | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 55 % | Штукатурка - глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами в углах и сопряжениях панелей. Окраска водными составами - местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен. Окраска масляными красками - потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки |
| 17 | Система отопления | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 60 % | Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах. Истёк срок эксплуатации запорной арматуры чугунной. |
| 18 | Автоматизированные тепловые пункты | Работоспособное. Процент износа - 35 % | В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Автоматизированные тепловые пункты» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом,  |
| 19 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | Работоспособное. Процент износа - 55 % | В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом |
| 20 | Элеваторные узлы системы отопления | Работоспособное. Процент износа - 55%  | В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом |
| 21 | Система горячего водоснабжения | Аварийное Процент износа - 75 %  | Неисправность запорной арматуры (Истёк предельный срок эксплуатации); следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); неудовлетворительная работа полотенцесушителей; значительная коррозия трубопроводов  |
| 22 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | Работоспособное Процент износа - 35%  | В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом |
| 23 | Система холодного водоснабжения | Аварийное Процент износа - 75%  | Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов, Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы. Массовое сужение просветов труб стояков известковой накипью |
| 24 | Общедомовые узлы учета потребления ХВС | Аварийное Процент износа - 80%  | В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «водомерные узлы» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом |
| 25 | Система газоснабжения | Отсутствует  |   |
| 26 | Общедомовые узлы учета потребления газа | Отсутствуют  |   |
| 27 | Система канализации | Работоспособное Процент износа - 30%  | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 28 | Система электроснабжения и освещения | Ограниченно -работоспособное Процент износа - 65%  | В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены. |
| 29 | Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии | Состояние удовлетворительное. Процент износа по ВСН 53-86 (Р) - 20% отсутствуют |
| 30 | Система вентиляции | Состояние удовлетворительное. Процент износа по ВСН 53-86 (Р) 20% | Самовольно заделан вентиляционный стояк в сантехузле кв. 150,153, 156, 159, 162, |
| 31 | Мусоропровод | в 1-3 подъездах - не используется по решению собственников, в 4-7 подъездах - отсутствует |  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. |
| 32 | Система АППЗ и дымоудаления | Отсутствует |   |
| 33 | Внутренний пожарный водопровод | Отсутствует  |   |
| 34 | Переговорно-замочное устройство | Переговорно-замочные устройства ООО "УК СТАНДАРТ" не обслуживаются  |
| 35 | Лифтовое оборудование | По сведениям специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство, величина физического износа: лифты: в 1-ом подъезде – заводской номер 58232, год ввода в эксплуатацию 2010 - 5%, во 2-ом подъезде - заводской номер 58231, год ввода в эксплуатацию 2010 - 5%, в 3-ем подъезде – заводской номер 58230, год ввода в эксплуатацию 2010 - 5%. В ВСН 53-86 (Р) отсутствуют данные в отношении элемента "лифтовое хозяйство" для выявления дефектов визуальным способом. |
| **Решение комиссии:**На основании результатов общего (осеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Давыдова, 29, находится в работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ: |
| **№ п/п** | **Вид ремонта**  | **Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта** |
| 1 | Текущий ремонт | Цоколь, Общие коридоры и тамбуры Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции, Электроснабжение, система водоотведения.  |
| 2 | Капитальный ремонт | Система горячего водоснабжения, Система ХВС, общедомовые узлы ХВС, отмостка, водостоки, кровля, система холодного водоснабжения,  |
| 3 | Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности | Необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности. |
| Председатель комиссии:Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Цылев А.А.Члены комиссии:Заместитель генерального директора ООО УК СТАНДАРТ: Климовский А.Д.представитель собственников помещений: Степановский А.И |