

**АКТ ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ул. Гульбиновича, 30**

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)			1987			3. Дата последнего капитального ремонта			
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, %	48	этажность	9	количество подъездов	5	количество квартир	180		
общая площадь дома, кв.м.	13 858.9	общая площадь жилых помещений, кв.м.	10 443,90	общая площадь нежилых помещений, кв.м.	0,00	общая площадь мест общего пользования, кв.м.	3 415.0		
7. Инженерное оборудование									
наименование		количество, шт.	наличие общедомовых приборов учета			примечание			
тепловой пункт		2	есть						
водомерный узел		1	нет						
тепловой ввод		1	есть						
водопроводный ввод		1	нет						
электрический ввод		2	есть						
газовый ввод		0	нет						
система АППЗ и ДУ		0	нет						
лифты		5	нет						

8. Описание основных конструктивных элементов

наименование элемента	площадь, кв.м.	описание
фундамент	436.35	Фундамент ленточный из железобетонных блоков.
стены наружные (фасад)	6456.0	Фасад из несущих керамзитовых панелей с заводской отделкой.
стены внутренние	1269.0	Железобетонные и гипсолитовые панели.
перекрытия	16656.6	Железобетонные плиты.
кровля	1665.66	Крыша здания плоская, совмещённая, кровля рулонная кровля по железобетонным плитам . Водосток внутренний организованный,
лестницы	546.0	Лестничные марши выполнены из железобетонных сборных конструкций. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали.
Общие коридоры и тамбуры, межквартирные лестничные площадки, колясочные, мусорокамеры,	1 028.7	Стены - несущие керамзитовые панели с заводской отделкой, железобетонные и гипсолитовые панели, пол и потолок - плиты перекрытия.
Лоджии	324.9	Стены - железобетонные панели, пол и потолок - плиты перекрытия, ограждения - металлические по закладным деталям
технический подвал, машинные отделения, лифты	1 329.9	Стены - фундаментные блоки, пол - щебёночная отсыпка, потолок - плиты перекрытия.
придомовая территория	10 624	Оборудованы: площадка для КГМ, детская площадка с игровыми комплексами и малыми архитектурными формами, бельевая площадка со стойками для сушки белья, зона отдыха со скамейками, озеленение в виде деревьев, газонов и клумб.

9. Описание внутренних инженерных систем

наименование системы	описание
электропитание	Система электропитания выполнена централизованного типа от городских электросетей МУПВ "ВПЭС". Электропитание осуществляется по кабельной линии 380/220В. Распределительные шкафы ВРУ расположены в отдельных помещениях 2-го и 4-го подъездов. На каждом этаже здания установлены распределительные поэтажные щиты. Разводка системы электропитания от ВРУ к распределительным щитам выполнена скрытым способом и проложена в конструкциях внутренних стен. Групповая сеть выполнена скрытой, под слоем штукатурного слоя. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. Сети электропитания выполнены алюминиевыми двухжильными проводами. Установлены 4 измерительных комплекса электропитания (в собственности МУПВ "ВПЭС")
Горячее водоснабжение	Централизованного типа от городских инженерных сетей МУПВ "ВПЭС". Водоснабжение предусмотрено от транзитной сети двумя вводами (подача и обратный трубопровод) Ø 89 и 127 мм соответственно. Устроено 2 тепловых узла. Магистральный трубопровод проложен открыто по стенам подвального помещения. Внутренняя разводка сетей горячего водоснабжения от магистральных труб до стояков выполнена из стальных труб Ø 45 мм, до потребителей Ø 25 мм. Оборудованы 2 тепловых узла с приборами учёта теплосчётчик Магика E2422M заводской номер № K1509043 и теплосчётчик Магика E2422M заводской номер № K1509061

холодное водоснабжение	Централизованного типа от городских инженерных сетей КГУП «Приморский водоканал». Водоснабжение здания предусмотрено от наружной сети одним вводом Ø 100 мм. Водомерный узел расположен в 3-ом подъезде здания. От водомерного узла через все здание проходит магистральная труба Ø 57 мм. Магистральная труба в подвальном помещении проложена открытым способом и крепится к плитам перекрытия 1-го этажа. Внутренняя разводка по зданию вертикального типа, из стальных труб Ø 30 мм и металлополиэтиленовых труб Ø 30 мм. По магистральной горизонтальной разводке смонтированы перекрывающие вентили.
водоотведение	Централизованная, выпуск в городские сети КГУП «Приморский водоканал», выполнено чугунными трубами.
отопление	Водяная, централизованного типа от городских инженерных сетей, состоящая из трубопроводов подачи и обратки. Магистральные трубы проходят через все здание. В каждом подъезде выполнены тепловые узлы. Внутренняя разводка отопления от магистральных труб до потребителей выполнена из стальных труб Ø 25 мм. Оборудованы 2 тепловых узла с приборами учёта теплосчётчик Магика E2422M заводской номер № K1509043 и теплосчётчик Магика E2422M заводской номер № K1509061
Лифтовое хозяйство	В МКД № 30 по ул. Гульбиновича установлены лифты: 1-ый подъезд - заводской номер 47163, год ввода в эксплуатацию 2006, 2-ой подъезд заводской номер 47157 год ввода в эксплуатацию 2006, 3-ий подъезд - заводской номер 108673 год ввода в эксплуатацию 2006, 4-ый подъезд - заводской номер 108684 год ввода в эксплуатацию 2006, 5-ый подъезд – заводской номер 47156 год ввода в эксплуатацию 2006.
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"

произвела общий (весенний) осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома.

При осмотре установлено следующее:

Бондаренко Е.В.

Климовский А.Д.

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- 50 %	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
2	Цоколь (подвал)	Работоспособное Процент износа - 50%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены
3	Стены наружные	Работоспособное Процент износа - 40 %	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
4	Стены внутренние	Работоспособное Процент износа - 40%	Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным
5	Фасад	Работоспособное Процент износа - 40%	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
6	Несущие и ограждающие конструкции	Работоспособное Процент износа - 40%	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках
7	Водостоки	Ограниченно- работоспособное Процент износа - 80 %	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
8	Перекрытия	Работоспособное Процент износа - 40%	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным.
10	Отмостка	Нормативное Процент износа - 40%	Массовые разрушения покрытия и основания
11	Крыша	Ограниченно- работоспособное Процент износа - 80%	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; протечка кровли местами; массовые повреждения ограждающей решетки
12	Полы	Ограниченно- работоспособное Процент износа - 80 %	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 %
13	Перегородки	Работоспособное Процент износа - 0 %	Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным.
14	Оконные заполнения	Работоспособное Процент износа - 25 %	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
15	Дверные заполнения	Работоспособное Процент износа - 35 %	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
15	Лестничные клетки	Работоспособное Процент износа - 50%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
16	Балконы и лоджии	Работоспособное Процент износа - 40%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

17	Общие коридоры и тамбуры	Работоспособное Процент износа - 50 %	Штукатурка – волосные трещины и сколы штукатурного слоя местами. Окраска водными составами – местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен. Окраска масляными красками - местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины.
18	Система отопления	Ограниченно-работоспособное Процент износа 80%	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 радиаторов
19	Автоматизированные тепловые пункты	Работоспособное Процент износа 65%	В ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты», определяемых визуальным способом
20	Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии	Работоспособное Процент износа 65 %	В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии», определяемых визуальным способом.
21	Элеваторные узлы системы отопления	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	Ограниченно-работоспособное Процент износа 80%	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры; значительная коррозия трубопроводов; Следы ремонта в виде хомутов, частичных замен, заварок. Предельный срок эксплуатации магистральных стальных, черных и оцинкованных труб и запорной арматуры системы водоснабжения истёк.
23	Общедомовые узлы учета потребления ГВС	Работоспособное Процент износа 65%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
24	Система холодного водоснабжения	Ограниченно-работоспособное Процент износа 80%	Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи). Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов
25	Общедомовые узлы учета потребления ХВС	Отсутствуют	
26	Система газоснабжения	Отсутствует	
27	Общедомовые узлы учета потребления газа	Отсутствует	
28	Система канализации	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 75%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
29	Система электроснабжения и освещения	Ограниченно-работоспособное Процент износа - 80%	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных 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)

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	Работоспособное Процент износа - 35%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
32	Мусоропровод	Работоспособное Процент износа 55%	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.
33	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
34	Внутренний пожарный водопровод	Отсутствует	
35	Переговорно-замочное устройство	Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.	
36	Лифтовое оборудование	В соответствии с документами специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство, величина физического износа лифты: 1-ый подъезд - заводской номер 47163, год ввода в эксплуатацию 2006 - 55%, 2-ой подъезд заводской номер 47157 год ввода в эксплуатацию 2006 - 55%, 3-ий подъезд - заводской номер 108673 год ввода в эксплуатацию 2006 - 65%, 4-ый подъезд - заводской номер 108684 год ввода в эксплуатацию 2006 - 65%, 5-ый подъезд – заводской номер 47156 год ввода в эксплуатацию 2006 - 55%. В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «лифтовое хозяйство». о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.	
37	Придомовая территория	Работоспособное	При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

Решение комиссии:

На основании результатов общего (весеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Гульбиновича, 30 находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ:

№ п/п	Вид ремонта	Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта
1	Текущий ремонт	Полы. Общие коридоры и тамбуры, Фасад.
2	Капитальный ремонт	Кровля. Система отопления Система холодного водоснабжения, система горячего водоснабжения. Система канализации, Система электроснабжения, система канализации
3	Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности	Необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности.

Подписи:

Председатель комиссии: И.о. главного инженера ООО "УК СТАНДАРТ"	_____ Бондаренко Е.В.
Члены комиссии: Инженер ПТО ООО "УК СТАНДАРТ"	_____ Климовский А.Д.