|  |
| --- |
| **АКТ СЕЗОННОГО (ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ул. Тунгусская, 69**  |
| г. Владивосток 28 октября 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 |
| **2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)** | 1986 | **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 субьектом РФ, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено муниципалитетом, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено собственниками жилья, руб. |   |   |   |   |   |   |
| **5. Дата проведения энергетического обследования** |  |
| **6. Характеристика объекта** |
| износ, % | 49 | этажность | 9 | количество подъездов | 8 | количество квартир | 288 |
| общая площадь дома, кв.м. | 23 715.2 | общая площадь жилых помещений, кв.м. | 17 584,36 | общая площадь нежилых помещений, кв.м. | 0 | общая площадь мест общего пользования, кв.м. | 4988 |
|
| **7. Инженерное оборудование** |
| **наименование** | **количество, шт.** | **наличие общедомовых приборов учета** | **примечание** |
| тепловой пункт | 8 | Нет |   |
| водомерный узел | 1 | Да |   |
| тепловой ввод | 8 | Нет |   |
| водопроводный ввод | 1 | Нет |   |
| электрический ввод | 3 | Да |   |
| газовый ввод | 0 | Нет |   |
| система АППЗ и ДУ | 0 | Нет |   |
| лифты | 8 | Да |   |
| **8. Описание основных конструктивных элементов** |
| **наименование элемента** | **площадь, кв.м.** | **описание** |
| кровля | 2576.64 | Кровля плоская, совмещенная; из рулонных гидроизоляционных материалов. Водосток внутренний, организованный. |
| Отделка лестничных клеток | 1039.4 | Штукатурка, окраска масляными красками, окраска водными растворами |
| стены наружные (фасад) | 11 212.5 | Одноподъездные секции выполнены самонесущими железобетонными панелями. Вставки между секций выполнены кирпичом. Лоджии из сборных железобетонных деталей. |
| стены внутренние | 2 030.4 | Гипсобетонные панели. |
| перекрытия | 25 766.4 | Выполнены из железобетонных плит. |
| лестницы | 1 071.00 | Выполнены из железобетонных сборных конструкций с опиранием на межэтажные перекрытия. Ограждения – металлические с креплением через закладные детали. |
| Оконные заполнения | 108.00 | пластиковые |
| Дверные заполнения | 66 | Входные двери металлические, оборудованы домофоном, двери в подвалы, мусорокамеры - металлические, выходы на кровлю, двери в электрощитовые – деревянные, обитые металлом, тамбурные двери - деревянные.  |
| фундамент | 629.28 | Ленточный, из железобетонных блоков,  |
| отмостка |  | Цементно-песчаная смесь |
| подвал | 2 309.60 | Стены – фундаментные блоки. Пол – земляной. В ТУ и ВУ полы - бетонные. По подвалу проходит магистральные трассы теплоснабжения. |
| **9. Описание внутренних инженерных систем** |
| **наименование системы** | **описание** |
| электроснабжение | Централизованное, от городских сетей МУПВ «ВПЭС». Выполнено скрытыми кабельными трассами внутри стеновых панелей от 3-х вводов через 3 ВРУ. Устроены поэтажные щиты. Установлены 3 измерительных комплекса (собственность МУПВ "ВПЭС")  |
| горячее водоснабжение | Централизованная, от сетей предприятия «Центральное» филиала ПТС ОАО «ДГК». Водоснабжение предусмотрено от наружной сети двумя вводами (подача и обратный трубопровод) Ø 89 и 127 мм соответственно. Магистральные трубы проходят через все здание. В каждом подъезде выполнены тепловые узлы. 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 30 мм. |
| холодное водоснабжение | Централизованная, от сетей КГУП «Приморский водоканал». Водоснабжение здания предусмотрено от наружной сети одним вводом Ø 100 мм. Ввод устроен в 8-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 метаполовых труб Ø 30 мм. По магистральной горизонтальной разводке смонтированы перекрывающие вентили |
| водоотведение | Централизованная, выпуск в городские сети, выполнена чугунными трубами. |
| отопление | Централизованная, водяная, от сетей предприятия «Центральное» филиала ПТС ОАО «ДГК», состоящая из трубопроводов подачи и обратки. Выполнена стальными водогазопроводными трубами. Магистральные трубы проходят через все здание и уложены в ж/б лотках. В каждом подъезде выполнены тепловые узлы. Внутренняя разводка отопления от магистральных труб до потребителей выполнена их стальных труб Ø 25 мм  |
| Лифты | Установлены 8 пассажирских лифтов №№ 3047, 3048, 3184, 3259, 3306, 3398, 3480, 3185 |
| вентиляция | естественная |
| 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" Цылёв А.А.Члены комиссии: Заместитель генерального директора ООО "УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.Представитель собственников помещений: Председатель Совета МКД Зырянов А.В.произвела сезонный (осенний) 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** |  | **Дефекты, выявленные при осмотре** |  |
| 1 | Фундамент | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 50%  | При визуальном осмотре дефекты не выявлены. |
| 2 | Цоколь (подвал) | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 50%  | При визуальном осмотре дефекты не выявлены |
| 3 | Стены наружные | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 55%  | Отслоение раствора в стыках, следы протечек в помещениях, местами протечки и промерзания в стыках, протечки и промерзание панелей, разрушение (деструкция) утеплителя |
| 4 | Стены внутренние | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 35%  | Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным |
| 5 | Фасад | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 55%  | Отслоение раствора в стыках, следы протечек в помещениях, местами протечки и промерзания в стыках, протечки и промерзание панелей, разрушение (деструкция) утеплителя |
| 6 | Несущие и ограждающие конструкции | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 55%  | Отслоение раствора в стыках, следы протечек в помещениях, местами протечки и промерзания в стыках, протечки и промерзание панелей, разрушение (деструкция) утеплителя |
| 7 | Водостоки | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 65%  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 8 | Перекрытия | Работоспособное. Процент износа - 35%  | Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным |
| 9 | Отмостка | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%  | Массовые разрушения покрытия и основания |
| 10 | Кровля | Работоспособное. Процент износа - 55%  | Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогибы и нарушения креплений козырьков |
| 11 | Полы | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 70%  | Полы цементные железненые: Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 % Полы из керамической плитки по бетонному основанию:Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50 % |
| 12 | Перегородки | Работоспособное. Процент износа - 35%  | Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным |
| 13 | Дверные заполнения  | Работоспособное. Процент износа - 20%  | При визуальном осмотре дефекты не выявлены. |
| 14 | Оконные заполнения | Работоспособное. Процент износа - 30%  | Отсутствие дверных полотен тамбурных дверных заполнений в 1, 2, 3, 4, и 7 подъездах |
| 15 | Лестничные марши | Работоспособное. Процент износа - 50%  | Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил, выбоины и сколы местами в ступенях |
| 16 | Балконы и лоджии | Работоспособное. Процент износа - 35%  | Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным. |
| 16 | Общие коридоры и тамбуры | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 80%  | Штукатурка 2-8 подъезды: Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Отставание или отбитые места площадью менее 1 м2 до 5 % площади поверхности Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м2 на площади до 25 %. Окраска водными составами 2-8 подъезды:Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Окраска маслянными составами 2-8 подъезды:Сырые пятна, отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10 % поверхности |
| 17 | Система отопления | Аварийное. Процент износа - 80%  | Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов |
| 18 | Автоматизированные тепловые пункты | Отсутствуют. |   |
| 19 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | Отсутствуют. |   |
| 20 | Элеваторные узлы системы отопления | Аварийное. Процент износа - 80%  | 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 - 80%  | Неисправность запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); неудовлетворительная работа полотенцесушителей; значительная коррозия трубопроводов, Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, полотенцесушителей, следы больших ремонтов системы в виде хомутов, частичных замен, заварок; коррозия элементов системы |
| 22 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | Отсутствуют. |   |
| 23 | Система холодного водоснабжения | Аварийное. Процент износа - 80%  | 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 |
| 24 | Общедомовые узлы учета потребления ХВС | Отсутствуют. |   |
| 25 | Система газоснабжения | Отсутствует. |   |
| 26 | Общедомовые узлы учета потребления газа | Отсутствуют. |   |
| 27 | Система канализации | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 65%  | Наличие повреждений отдельных мест чугунных трубопроводов; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов |
| 28 | Система электроснабжения и освещения | Аварийное. 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). Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетейи приборов отдельными местами, наличие временных прокладок Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов, следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ) |
| 29 | 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 |
| 30 | Система вентиляции | Работоспособное. Процент износа - 35%  | В ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом, для внутренней инженерной системы «вентиляция» |
| 31 | Мусоропровод | Работоспособное. Процент износа - 50%  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 32 | Система АППЗ и дымоудаления | Отсутствуют. |   |
| 33 | Внутренний пожарный водопровод | Отсутствуют. |   |
| 34 | Переговорно-замочное устройство | Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.  |
| 35 | Лифтовое оборудование | В соответствии с документами специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство, величина физического износа составляет 50%. |
| 36 | Детская площадка | Нормируемое. Процент износа - 5% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 37 | Спортивная площадка | Нормируемое. Процент износа 5% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 38 | Бельевая площадка | Ограниченно-работоспособное. Процент износа - 46% | Подпорная стена (блоки жб)Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен. Подпорная стена (кирпичные вставки)Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями, выпадение отдельных кирпичей. Кирпичные колонны - местами выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, отколы кирпича, выпадения отдельных кирпичей. Выпучивание и отклонение от вертикали, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, отколы кирпича. Плиты перекрытия - Трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, поперечные трещины в плитах без оголения арматуры. Несущие балки - отдельные трещины в растянутой зоне, незначительное увлажнение местами, поверхностные отколы в растянутой зоне. |
|  | **Решение комиссии:** |  |  |  |
| На основании результатов сезонного (осеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: ул. Тунгусская, 69 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 |  Цоколь Общие коридоры и тамбуры Дверные заполнения Оконные заполнения Лестничные клетки Система канализации Мусоропровод Бельевая площадка |
| 2 | Капитальный ремонт | Отмостка Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции Водостоки Полы Система отопления Элеваторные узлы системы отопления Система горячего водоснабжения Система холодного водоснабжения Система электроснабжения и освещения |
| 3 | Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности | Необходимы мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности |

**Подписи:**

Председатель комиссии: Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Цылёв А.А.

Члены комиссии: Заместитель генерального директора ООО "УК СТАНДАРТ" Климовский А.Д.

Представитель собственников помещений: Председатель Совета МКД Зырянов А.В.