|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **АКТ ОБЩЕГО (ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: пер. Шевченко, 11** | | | | | | | | | | | |
| г. Владивосток 25 августа 2021 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 (приёмная): 8(423) 253-69-87 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** | | | многоквартирный дом | | | | | | | | |
| **2. Год постройки (ввода в эксплуатацию)** | | | | 1952 | | **3. Дата последнего капитального ремонта** | | | | | 2012 |
| **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, % | 72% | этажность | 3 + цокольный этаж | количество подъездов | | 3 | количество квартир | | 24 | | |
| общая площадь дома, кв.м. | | 1904.7 | общая площадь жилых помещений, кв.м. | | 1518.5 | общая площадь нежилых помещений, кв.м. | | 0,00 | общая площадь мест общего пользования, кв.м. | | 386.2 |
|
| **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 | | | 0 | | нет | | |  | | | |
| **8. Описание основных конструктивных элементов** | | | | | | | | | | | |
| **наименование элемента** | | | **площадь, кв.м.** | | **описание** | | | | | | |
| фундамент | | | 137.06 | | Фундамент ленточный из бутовой кладки. | | | | | | |
| отмостка | | | 81.36 | | Цементно-песчаная стяжка | | | | | | |
| Стены наружные | | | 1 145.7 | | Выполнены из шлакоблоков с кирпичными поясами. Верхняя часть стен обрамлена железобетонными карнизными блоками с вылетом 0.54 м. Фасад оштукатурен, окрашен водоэмульсионными составами. Со стороны лицевого и тыльного фасадов устроены балконы. | | | | | | |
| стены внутренние | | |  | | Каркасные, деревянные, заполненные утеплителем. | | | | | | |
| кровля | | |  | | Крыша здания выполнена многоскатной по наслонным и накосным деревянным стропилам. Угол наклона крыши составляет 32\*. Кровельное покрытие выполнено из металлических листов, уложенных по деревянной обрешетке. Крепление мауэрлата и стропил выполнено к карнизным плитам с помощью скрутки из стальной проволоки. Для вентиляции чердака предусмотрены слуховые окна Несущие конструкции крыши покрыты известковым раствором. Водосток наружный организованный, выполнен трубами из оцинкованной жести. | | | | | | |
| перекрытия | | | 2 634.77 | | Чердачные перекрытия - бетонные балки с деревянным заполнением, оштукатуренные, междуэтажные перекрытия - деревянные по деревянному накату. подвальные – железобетонные плиты. | | | | | | |
| лестницы | | | 263 | | Лестничные марши выполнены из сборных каменных ступеней по стальным косоурам. Ограждения – деревянные перила по металлическим ограждениям с креплением через закладные детали. | | | | | | |
| подвал | | | 87.9 | | Стены – бутовый камень, | | | | | | |
| **9. Описание внутренних инженерных систем** | | | | | | | | | | | |
| **наименование системы** | | | **описание** | | | | | | | | |
| электроснабжение | | | Система электроснабжения выполнена централизованного типа от городских электросетей. Электропитание осуществляется надземным способом по кабельной линии 380/220В. Распределительный шкаф ВРУ расположен в вестибюле 2-ого подъезда. Разводка системы электроснабжения от ВРУ выполнена закрытым способом и проложена по конструкциям внутренних стен. На каждом этаже здания установлены распределительные щиты. К распределительным щитам кабели проложены в каналах, устроенных в кирпичной кладке. Групповая сеть выполнена скрытой, под слоем штукатурного слоя. Напряжение в сети рабочего освещения 220В. Сети электроснабжения выполнены алюминиевыми двухжильными проводами. Установлен измерительный комплекс электроснабжения (в собственности МУПВ "ВПЭС") в составе: прибор учёта ПСЧ-3ТА.07.112.2 № , измерительные трансформаторы тока Т-0.66 М УЗ №№ | | | | | | | | |
| Горячее водоснабжение | | | Независимая. Выполнена стальными водогазопроводными трубами. Подача и обратный трубопровод Ø 80 мм. Трубопровод проложен открыто по стенам помещения технического подвала. Внутренняя разводка сетей горячего водоснабжения от магистральной трубы до потребителей выполнена из стальных труб Ø 25 мм.17.10.2020 г. установлен теплосчётчик ВКТ-9.2.1. Открытый водоразбор | | | | | | | | |
| холодное водоснабжение | | | Централизованная, от транзитной магистрали КГУП «Приморский водоканал», выполнена стальными водогазопроводными трубами. Устроен один ввод Ø 90 мм. Трубопровод проложен открыто по стенам помещения технического подвала. Внутренняя разводка сетей холодного водоснабжения от магистральной трубы до потребителей выполнена их стальных труб Ø 25 мм | | | | | | | | |
| водоотведение | | | Централизованная, выпуск в магистральные сети «КГУП «Приморский водоканал» выполнено чугунными и частично ПВХ трубами. | | | | | | | | |
| отопление | | | Централизованная, от городских сетей ОАО «ДГК», выполнена стальными водогазопроводными трубами. Верхняя разводка. 17.10.2020 г. установлен теплосчётчик ВКТ-9.2.1. | | | | | | | | |
| 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 Караева Г.В.

произвела общий (осенний) 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 удовлетворительное Процент износа - 80% | Следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента |
| 2 | Цоколь (подвал) | Состояние удовлетворительное Процент износа - 80% | Отслоение и отпадение штукатурки, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки. Следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала |
| 3 | Стены наружные | Состояние неудовлетворительное Процент износа - 80% | Следы увлажнения выветривание швов и камней кладки; отпадение штукатурки следы увлажнения |
| 4 | Стены внутренние | Состояние неудовлетворительное Процент износа - 70% | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. |
| 5 | Фасад | Состояние неудовлетворительное Процент износа - 80% | Следы увлажнения выветривание швов и камней кладки; отпадение штукатурки |
| 6 | Несущие и ограждающие конструкции | Состояние неудовлетворительное Процент износа - 80% | Следы увлажнения выветривание швов и камней кладки; отпадение штукатурки кирпичей; следы увлажнения |
| 7 | Водостоки | Состояние удовлетворительное Процент износа - 55 % | При визуальном осмотре дефектов не выявлено. |
| 8 | Перекрытия | Состояние неудовлетворительное. Процент износа - 80% | Провести визуальный осмотр не представилось возможным. Предельный минимальный срок между капитальными ремонтами междуэтажных и чердачных перекрытий истёк. |
| 9 | Отмостка | Состояние неудовлетворительное Процент износа -80% | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 % |
| 10 | Кровля | Состояние удовлетворительное Процент износа -40% | Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног, ослабление врубок и соединений. При визуальном осмотре кровли дефектов не выявлено. |
| 11 | Полы | Состояние удовлетворительное Процент износа - 80 % | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25 % В техническом подвале имеется штроба глубиной до 10 см Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждений отдельных досок |
| 12 | Перегородки | Состояние удовлетворительное Процент износа - 70 % | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным. |
| 13 | Оконные заполнения | Состояние удовлетворительное Процент износа - 20 % | Нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, повреждение оконных отливов |
| 14 | Дверные заполнения | Состояние удовлетворительное Процент износа - 25 % | В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено. |
| 15 | Лестничные клетки | Состояние удовлетворительное Процент износа - 80% | В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено. |
| 16 | Балконы и лоджии | Состояние неудовлетворительное Процент износа 65 % | В ходе визуального осмотра дефекты не выявлены |
| 17 | Общие коридоры и тамбуры | Состояние неудовлетворительное Процент износа 80 % | Штукатурка: Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами. Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м2 на площади до 5 %. Окраска в помещениях водными составами: Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден. Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков: Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки, Сырые пятна, отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10 % поверхности |
| 17 | Система отопления | Состояние неудовлетворительное Процент износа 80% | Капельные течи в стояках и магистралях в местах соединений, следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, неудовлетворительная работа отопительных приборов, большое количество хомутов на стояках и в магистралях, следы их ремонта отдельными местами выборочной заменой; значительное нарушение теплоизоляции стояков и магистралей, коррозия трубопроводов магистралей и стояков, отсутствие Предельный срок эксплуатации магистральных стальных, черных и радиаторов системы отопления истёк |
| 18 | Автоматизированные тепловые пункты | Отсутствует |  |
| 19 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | Состояние удовлетворительное Процент износа 5% | При визуальном осмотре дефекты не выявлены. |
| 20 | Элеваторные узлы системы отопления | Состояние удовлетворительное Процент износа 5% | 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 | Состояние неудовлетворительное Процент износа 80% | Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; Неисправность запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов. Предельный срок эксплуатации магистральных стальных, черных и оцинкованных труб системы водоснабжения истёк. |
| 22 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | Состояние удовлетворительное Процент износа 5% | При визуальном осмотре дефекты не выявлены. |
| 23 | Система холодного водоснабжения | Процент износа 80% | Капельные течи в местах врезки запорной арматуры; значительная коррозия трубопроводов, повреждения трубопроводов (свищи, течи); Следы ремонта в виде хомутов, частичных замен, заварок. Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов |
| 24 | Общедомовые узлы учета потребления ХВС | Состояние удовлетворительное Процент износа 5% | При визуальном осмотре дефекты не выявлены. |
| 25 | Система газоснабжения | Отсутствует |  |
| 26 | Общедомовые узлы учета потребления газа | Отсутствует |  |
| 27 | Система канализации | Состояние неудовлетворительное Процент износа - 80% | Повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов канализации; |
| 28 | Система электроснабжения и освещения | Состояние неудовлетворительное Процент износа - 80% | Электропроводка выполнена двухжильной, что не соответствует современным требованиям, согласно которым электропроводка должна быть трёхжильная. 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, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, |
| 29 | Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии | В соответствии с положениями Федерального Закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» с 01.07.2020 года, общедомовые приборы учёта электроэнергии выведены из состава общего имущества собственников помещений МКД | |
| 30 | Система вентиляции | Состояние неудовлетворительное Процент износа 80% | В ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом |
| 31 | Мусоропровод | Отсутствует |  |
| 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 | Отсутствует |  |
| **Решение комиссии:** На основании результатов общего (осеннего) осмотра комиссия считает, что здание многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, пер. Шевченко, 11, находится в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение следующих работ: | | | |
| **№ п/п** | **Вид ремонта** | **Конструкции, элементы и инженерное оборудование, требующие ремонта** | |
| 1 | Текущий ремонт | Оконные заполнения. Кровля | |
| 2 | Капитальный ремонт | Общие коридоры и тамбуры Стены наружные Фасад Несущие и ограждающие конструкции Перекрытия Система отопления Система горячего водоснабжения Система холодного водоснабжения Система канализации Система электроснабжения и освещения | |
| 3 | Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности | После выполнения работ по капитальным ремонтам необходимо проведение мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности. | |
| 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 Караева Г.В. | | | |