|  |
| --- |
| **АКТ****ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА****МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**ул. Гульбиновича, 30г. 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)** | 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 субьектом РФ, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено муниципалитетом, руб. |   |   |   |   |   |   |
| выделено собственниками жилья, руб. |   |   |   |   |   |   |
| **5. Дата проведения энергетического обследования** |   |
| **6. Характеристика объекта** |
| износ, % | 53% | этажность | 9 | количество подъездов | 5 | количество квартир | 180 |
| общая площадь дома, м2. | 13 858.9 | общая площадь жилых помещений, м2. | 10433.8 | общая площадь нежилых помещений, м2. | 0,00 | общая площадь мест общего пользования, м2. | 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 |
| электроснабжение | Система электроснабжения 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 электроснабжения 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 электроснабжения выполнены алюминиевыми двухжильными проводами. Установлены 4 измерительных комплекса электроснабжения (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 Магика Е2422М |
| 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 метаполовых 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 их стальных труб Ø 25 мм. Оборудованы 2 тепловых узла с приборами учёта Магика Е2422М с погодным регулированием |
| 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 | ОА "ДГК" |
| энергоснабжения | ПАО "ДЭК" |
| водоснабжения | КГУП "Приморский водоканал" |
| газоснабжения | отсутствует |

Комиссия в составе:

Председатель комиссии: Главный инженер ООО "УК СТАНДАРТ" Хренников А.С.

Члены комиссии:

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

представитель собственников помещений: Председатель совета МКД Матвиенко Н. М.

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

При осмотре установлено следующее:

|  |
| --- |
| **РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА технического состояниястроительных 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- 45% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены |
| 2 | Цоколь (подвал) | Работоспособное Процент износа - 45% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены |
| 3 | Стены наружные | Работоспособное Процент износа - 45 % | Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках |
| 4 | Стены внутренние | Работоспособное Процент износа - 35% | Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» не представилось возможным |
| 5 | Фасад | Работоспособное Процент износа - 55% | Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках |
| 6 | Несущие и ограждающие конструкции | Работоспособное Процент износа - 55% | Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках |
| 7 | Водостоки | Ограниченно-работоспособное Процент износа - 70 % | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 8 | Перекрытия | Работоспособное Процент износа - 35% | Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным. |
| 10 | Отмостка | Нормативное Процент износа - 15%  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 11 | Кровля | Ограниченно-работоспособное Процент износа - 55% | Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10 % кровли; ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах)» |
| 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 - 35 % | Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным. |
| 14 | Оконные заполнения | Работоспособное Процент износа - 20 %  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 15 | Дверные заполнения | Работоспособное Процент износа - 30 % | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 15 | Лестничные клетки | Работоспособное Процент износа - 45% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 16 | Балконы и лоджии | Работоспособное Процент износа - 35% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 16 | 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.  |
| 17 | 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 |
| 18 | Автоматизированные тепловые пункты | Работоспособное Процент износа 55% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 19 | Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии | Работоспособное Процент износа 55 % | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 20 | Элеваторные узлы системы отопления | Работоспособное Процент износа 55%  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 21 | 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.  |
| 22 | Общедомовые узлы учета потребления ГВС | Работоспособное Процент износа 25%  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 23 | 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 |
| 24 | Общедомовые узлы учета потребления ХВС | Ограниченно-работоспособное 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 | Отсутствует  |   |
| 27 | Система канализации | Ограниченно-работоспособное Процент износа - 70%  | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 28 | 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  |
| 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 собственников помещений МКД. |
| 30 | Система вентиляции | Работоспособное Процент износа - 35% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 31 | Мусоропровод | Работоспособное Процент износа 55% | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
| 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 | 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. |
| 36 | Придомовая территория |  Работоспособное | При визуальном осмотре дефекты не обнаружены. |
|  | **Решение комиссии:** |  |  |
| На основании результатов общего (осеннего) 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 | Цоколь. Полы. Оконные заполнения. Дверные заполнения. Отмостка. Кровля, Общие коридоры и тамбуры, Фасад.  |
| 2 | Капитальный ремонт | 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: | 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 |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Матвиенко Н. М.  |