|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **АКТ**  **ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**  **МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**  ул. Гульбиновича, 30  г. Владивосток 23 августа 2022 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 | | | | |  | | | |
| (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 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- 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. |