



А.В. Гуменный  
2025 г.

**Акт**  
**сезонного (осеннего) осмотра**  
**общего имущества многоквартирного дома**

**Адрес:** Республика Крым, Сакский район, пгт. Новофедоровка, ул. Героев, д. 7  
(полный адрес многоквартирного дома)

по состоянию:

осенний осмотр на 05 сентября 2025 года

Комиссия в составе:

Представителей ООО «Новофедоровская управляющая организация»:

Главный инженер

Ясинский С.Ф.

(фамилия, инициалы)

Инженер по организации эксплуатации и  
ремонту зданий и сооружений

(должность)

Новикова А.Р.

Мастер по содержанию и ремонту  
многоквартирных домов

(должность)

(фамилия, инициалы)

Миронов Д.И.

Мастер энергохозяйства

(должность)

(фамилия, инициалы)

Мельник А.Л.

Мастер по санитарной очистке

(должность)

(фамилия, инициалы)

Морозов М.А.

представителей Совета многоквартирного  
дома (собственников дома):

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

**1. Технические характеристики многоквартирного дома:**

|                                                              |                            |       |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|
| Год ввода дома в эксплуатацию:                               | 1992                       |       |
| Срок службы здания                                           | 33 года                    |       |
| Материал стен                                                | блочный                    |       |
| Вид и тип фундамента                                         | ленточный/ железобетон     |       |
| Вид и тип кровли                                             | Мягкая, рулонные материалы |       |
| Число этажей                                                 | 5                          |       |
| Количество подъездов                                         | 4                          |       |
| Количество квартир                                           | 50                         |       |
| Количество лифтов                                            | 0                          | шт.   |
| Общая площадь дома                                           | 4579,30                    | кв.м. |
| Общая площадь жилых помещений                                | 2773,20                    | кв.м. |
| Наличие подвала (технического подвала/технического подполья) | есть                       |       |
| Наличие технического этажа (между этажами)                   | нет                        |       |
| Наличие мансарды                                             | нет                        |       |
| Наличие чердака (технического чердака)                       | есть                       |       |
| Наличие цокольного этажа                                     | нет                        |       |
| Общий физический износ МКД                                   | 32                         | %     |

## 2. Результаты осмотра

| N<br>п/<br>п | Элементы                                                  | Единица<br>измерения | Коли<br>чество | Описание<br>элементов<br>(материал,<br>конструкция или<br>система, отделка<br>и прочее) | Весенний осмотр                                                                                             |                                                     |                                                                    | Осенний осмотр                                                            |
|--------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                           |                      |                |                                                                                         | Техническое состояние<br>элементов (выявленные<br>дефекты)                                                  | Объем ремонтных<br>работ                            | Включено в<br>план<br>подготовки<br>к отопи-<br>тельному<br>сезону | Выполнение плана<br>подготовки к<br>отопительному<br>сезону               |
| 1            | 2                                                         | 3                    | 4              | 5                                                                                       | 6                                                                                                           | 7                                                   | 8                                                                  | 9                                                                         |
| 1            | Выше отметки чердачного перекрытия                        |                      |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | <b>Кровля</b>                                             |                      |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | кровельное покрытие                                       | кв.м.                | <b>814</b>     | Мягкая, плоская                                                                         | Неудовлетворительное<br>многочисленное разрушение<br>мягкого покрытия                                       | Необходимо<br>проведения<br>капитального<br>ремонта |                                                                    | Капитальный ремонт<br>кровли завершен,<br>состояние<br>удовлетворительное |
|              | свесы                                                     | пог.м.               | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | желоба                                                    | пог.м.               | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | защитные ограждения                                       | пог.м.               | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | <b>Крыша</b>                                              |                      |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | стропильная система                                       | пог.м.               | -              |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | мауэрлат                                                  | пог.м.               | -              |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | выходы на чердак                                          | шт.                  | <b>2</b>       | деревянные                                                                              | удовлетворительное                                                                                          |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | чердачные продухи                                         | кв.м.                |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | слуховые окна                                             | кв.м.                |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | устройства защиты<br>венканалов и дымоходов<br>от осадков | шт.                  | <b>16</b>      | кирпич/бетон                                                                            | На некоторых стояках<br>дымовентканаловнеобходимо<br>провести удлинение труб<br>дымовых и вентканалов.<br>. |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | наружный водосток                                         | пог.м.               | -              |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | водоотводящие лотки и<br>отводы от здания                 | пог.м.               | -              |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
| 2            | Наружные конструкции и оборудование                       |                      |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | <b>Фундаменты</b>                                         |                      |                |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | цоколь                                                    | кв.м.                | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                                                                             |                                                     |                                                                    |                                                                           |
|              | отмостка                                                  | кв.м.                | <b>147</b>     | бетон                                                                                   | Просевшая, разрушенная                                                                                      | Требуется<br>восстановления                         |                                                                    |                                                                           |
|              | приямки                                                   | шт.                  | <b>2</b>       | Камень/бетон                                                                            | Не удовлетворительное                                                                                       | Требуется восстановления                            |                                                                    |                                                                           |

|   |                                                             |        |      |                                               |                                            |                                   |  |                   |
|---|-------------------------------------------------------------|--------|------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
|   | крыльца                                                     | шт.    | 4    | бетон                                         | удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | <b>Фасад (всего)</b>                                        | кв.м.  | 1986 |                                               | отсутствует штукатурка /частично утепление |                                   |  |                   |
|   | архитектурная отделка                                       | кв.м.  | -    |                                               |                                            |                                   |  |                   |
|   | плиты балконов и лоджий                                     | шт.    | 50   |                                               | удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | подъездные козырьки                                         | шт.    | 4    |                                               |                                            |                                   |  |                   |
|   | межпанельные швы                                            | пог.м. | 0    | нет                                           |                                            |                                   |  |                   |
|   | пожарные лестницы                                           | пог.м. | 0    | нет                                           |                                            |                                   |  |                   |
|   | эркеры                                                      | кв.м.  | 0    | нет                                           |                                            |                                   |  |                   |
|   | <b>Проемы</b>                                               |        |      |                                               |                                            |                                   |  |                   |
|   | дверные заполнения                                          | шт.    | 4    | Металл                                        | удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | оконные заполнения                                          | шт.    | 36   | металлопластик                                | удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | подвальные окна                                             | шт.    | 1    |                                               | удовлетворительно                          |                                   |  |                   |
|   | таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности) | шт.    | 1    | адресные                                      |                                            |                                   |  |                   |
|   | <b>3 Внутренние конструкции и оборудование</b>              |        |      |                                               |                                            |                                   |  |                   |
| 3 | <b>Внутренние стены</b>                                     | кв.м.  |      | потолок – побелка, панели – краска (Н= 1,5 м) | текущий ремонт (сколы/отслоения/и т.п.)    |                                   |  |                   |
|   | <b>Балки (ригели) перекрытий и покрытий</b>                 |        |      |                                               | удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | <b>Лестницы</b>                                             | кв.м.  | 110  | бетонные                                      |                                            |                                   |  |                   |
|   | <b>Тамбурные двери</b>                                      | шт.    | 4    | деревянные                                    | удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | <b>Остекление в местах общего пользования</b>               | кв.м.  | 33,2 | металлопластик                                | Удовлетворительное                         |                                   |  |                   |
|   | <b>Внутренний водосток</b>                                  | пог.м. | 22   |                                               | удовлетворительно                          |                                   |  |                   |
|   | <b>Почтовые ящики</b>                                       | шт.    | 50   | внутренние                                    | удовлетворительно                          |                                   |  |                   |
| 4 |                                                             |        |      |                                               |                                            |                                   |  |                   |
|   | горизонтальные трубопроводы                                 | пог.м  | 710  | ПВХ D=50 100%                                 | удовлетворительное                         | Провести ревизию, замена вентилей |  | Ревизия проведена |
|   | вертикальные трубопроводы                                   | пог.м  |      | чугун 30% пластик 70%                         | удовлетворительное                         | Провести ревизию                  |  | Ревизия проведена |
|   | задвижки                                                    | шт.    | 1    | кран D=50                                     | удовлетворительное                         | Провести ревизию                  |  | Ревизия проведена |

|   |                                                 |       |     |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
|---|-------------------------------------------------|-------|-----|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|-------------------|
|   | запорная арматура                               | шт.   | 0   |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
|   | общедомовые приборы учета                       | шт.   | 0   |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
| 5 | <b>Система водоотведения (канализация)</b>      |       |     |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
|   | горизонтальные трубопроводы                     | пог.м | 630 | 35% пластик<br>65% чугун              | удовлетворительное                                               | Провести ревизию         |  | Ревизия проведена |
|   | вертикальные трубопроводы                       | пог.м |     | 60% пластик<br>40% чугун              | удовлетворительное                                               | Провести ревизию         |  | Ревизия проведена |
| 6 | <b>Электрооборудование</b>                      |       |     |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
|   | вводное распределительное устройство (ГРЩ/ГЩВУ) | шт.   | 1   | электропроводка:<br>(L общ. = 2856 м) | Удовл. требует наведения порядка в электрощитовых, вынос мусора. | профилактический ремонт, |  |                   |
|   | щит распределительный этажный                   | шт.   | 20  |                                       | удовлетворительное                                               |                          |  |                   |
|   | светильники                                     | шт.   | 24  |                                       | удовлетворительное                                               |                          |  |                   |
|   | выключатели                                     | шт.   | 4   |                                       | удовлетворительное                                               |                          |  |                   |
|   | розетки                                         | шт.   | 0   |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
|   | общедомовые приборы учета                       | шт.   | 0   |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
| 7 | <b>Система газоснабжения</b>                    |       |     |                                       |                                                                  |                          |  |                   |
|   | горизонтальные трубопроводы                     | пог.м | 154 |                                       | Требуется покраски                                               |                          |  |                   |
|   | вертикальные трубопроводы                       | пог.м | 24  |                                       | Требуется покраски                                               |                          |  |                   |

### 3. Иные выявленные дефекты при проведении комиссионного осмотра МКД к сезонной эксплуатации и мероприятия по их устранению

| №<br>п/п | весенний осмотр |                                                         |                       |                              | Осенний осмотр                |
|----------|-----------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------------|
|          | Элементы        | Техническое состояние элементов<br>(выявленные дефекты) | Объем ремонтных работ | Включено в план подготовки к | Выполнение плана подготовки к |

|   |                         |                                                   |                                    |                      |                      |
|---|-------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|   |                         |                                                   |                                    | отопительному сезону | отопительному сезону |
| 1 | Внутридомовой проезд    | провалы/выбоины/трещины                           | Программа ФЦП<br>«Городская среда» |                      |                      |
| 2 | освещение двора         | отсутствует                                       | Программа ФЦП<br>«Городская среда» |                      |                      |
| 3 | Подвал                  |                                                   |                                    |                      |                      |
| 4 | придомовая территория   |                                                   |                                    |                      |                      |
| 5 | придомовая территория   |                                                   |                                    |                      |                      |
| 6 | кабельное TV , интернет | Без согласований,<br>бессистемно проведены кабели |                                    |                      |                      |

**4. Иные мероприятия по оценке технического состояния и подготовке к сезонной эксплуатации, в том числе требующие привлечения специализированных организаций**

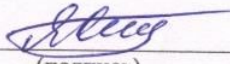
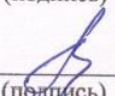
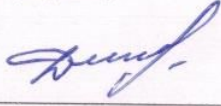
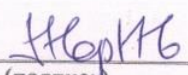
| № п/п | Наименование мероприятия                                              | Дата проведения | Выводы и принятые решения                                                                                                                                                     | Периодичность проведения |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1     | Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей                  | 11.07.2025 №365 | Система признается выдержавшей испытанием давлением на герметичность и пригодной для дальнейшей эксплуатации. Выполнена проверка и профилактика. Состояние удовлетворительное | 1 раз в три года         |
| 2     | Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования      |                 |                                                                                                                                                                               | 1 раз в год              |
| 3     | Осмотр (проверка/) дымоходов и вент каналов                           | 04.09.2025      | ДВК отвечают техническим условиям и пригодны для естественной вентиляции                                                                                                      | 3 раза в год             |
| 4     | Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и безопасности |                 |                                                                                                                                                                               | по необходимости         |

**Приложения к акту:**

а) копия акта выполненных работ по ТО ВДГО;

б) копия акта проверки ДВК

**Члены комиссии:**

|                                                                                       |                                                                                                |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Главный инженер<br>(должность)                                                        | <br>(подпись) | Ясинский С.Ф.<br>(фамилия, инициалы) |
| Инженер по организации эксплуатации<br>и ремонту зданий и сооружений<br>(должность)   | <br>(подпись) | Новикова А.Р.<br>(фамилия, инициалы) |
| Мастер по содержанию и ремонту<br>многоквартирных домов<br>(должность)                | <br>(подпись) | Миронов Д.И.<br>(фамилия, инициалы)  |
| Мастер энергохозяйства<br>(должность)                                                 | <br>(подпись) | Мельник А.Л.<br>(фамилия, инициалы)  |
| Мастер по санитарной очистке<br>(должность)                                           | <br>(подпись) | Морозов М.А.<br>(фамилия, инициалы)  |
| представитель Совета<br>многоквартирного дома<br>(собственников дома):<br>(должность) | <br>(подпись) | Ковалев Н.П.<br>(фамилия, инициалы)  |

05 сентября 2025г.

Акт составлен на 9 (девяти) листах в трех экземплярах.

Паспорт готовности МНОГОКВАРТИРНОГО дома  
к эксплуатации в осенне-зимний период 2025-2026 гг.

пгт Новофедоровка

05 сентября 2025 г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Адрес многоквартирного дома: Сакский район, пгт Новофедоровка,  
ул. Героев, д.7  
Год постройки 1992  
Характеристика объекта:  
Общая площадь 4579,3 м<sup>2</sup>,  
жилая площадь 2773,20 м<sup>2</sup>,  
количество квартир 50 шт,  
помещения, входящие в состав общего имущества 1806,10 м<sup>2</sup>,  
Общий износ 32 %,  
Этажность 5 шт,  
подъездов 4 шт,  
наличие подвалов 756,00 м<sup>2</sup>,  
Источник теплоснабжения: Индивидуальное отопление  
Договор на ТО и ремонт ВДГО от 20.03.2025 г., №2;  
Акт ТО и ремонт ВДГО № 365 от 11.07.2025 г.  
Акт проверки состояния ДВК от 04.09.2025 г.

II. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА  
В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 2024-2025 г.

| № п/п | Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования | Дата | Причина возникновения неисправностей (аварий) | Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                         | 3    | 4                                             | 5                                                                   |
|       |                                                                                           |      |                                               |                                                                     |
|       |                                                                                           |      |                                               |                                                                     |

III. ОБЪЁМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ  
В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 2025-2026 г.

| № п/п | Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию | Ед. измер-ия | Всего по плану подготовки к зиме | Выполнено при подготовке к зиме |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1     | Ремонт кровли                                                                               | кв. м.       | 0                                |                                 |
| 2     | Ремонт чердачных помещений, в том числе:                                                    |              |                                  |                                 |
| 2.1   | - утепление (засыпка) чердачного перекрытия                                                 | кв. м.       | Отсутствует                      |                                 |
| 2.2   | - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков              | пог. м.      | Не требуется                     |                                 |
| 3     | Ремонт фасадов, в том числе:                                                                |              |                                  |                                 |
| 3.1   | - ремонт и покраска                                                                         | кв. м.       | 0                                |                                 |
| 3.2   | - герметизация швов                                                                         | пог. м.      | 0                                |                                 |
| 3.3   | - ремонт водосточных труб                                                                   | пог. м.      | 0                                |                                 |
| 3.4   | - утепление оконных проёмов                                                                 | шт.          | 0                                |                                 |
| 3.5   | - утепление дверных проёмов                                                                 | шт.          | 0                                |                                 |
| 4     | Ремонт подвальных помещений, в том числе:                                                   |              |                                  |                                 |
| 4.1   | - изоляция трубопроводов                                                                    | пог. м.      | 0                                |                                 |
| 4.2   | - ремонт дренажных устройств                                                                | пог. м.      | отсутствует                      |                                 |
| 5     | Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе:                                           |              |                                  |                                 |
| 5.1   | - отмостков                                                                                 |              | 0                                |                                 |

|     |                                               |                |             |  |
|-----|-----------------------------------------------|----------------|-------------|--|
| 5.2 | - приемков                                    |                | отсутствует |  |
| 6   | Ремонт инженерного оборудования, в том числе: |                |             |  |
| 6.1 | 1) центрального отопления:                    | индивидуальное |             |  |
| 6.2 | 2) водопровода:                               |                |             |  |
|     | ремонт и замена арматуры                      | шт.            | 0           |  |
|     | замена трубопроводов                          | пог. м.        | 0           |  |
| 6.3 | 3) канализации:                               |                |             |  |
|     | замена трубопроводов                          | пог. м.        | 0           |  |
| 6.4 | 4) электрооборудования                        |                |             |  |
| 7   | Другие работы:                                |                |             |  |

#### IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 2025-2026 гг.

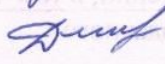
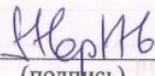
Комиссия в составе:

|                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Главный инженер                                                   | Ясинский С.Ф.       |
|                                                                   | (фамилия, инициалы) |
| Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений | Новикова А.Р.       |
| (должность)                                                       |                     |
| Мастер по содержанию и ремонту многоквартирных домов              | (фамилия, инициалы) |
| (должность)                                                       | Миронов Д.И.        |
| Мастер энергохозяйства                                            | (фамилия, инициалы) |
| (должность)                                                       | Мельник А.Л.        |
| Мастер по санитарной очистке                                      | (фамилия, инициалы) |
| (должность)                                                       | Морозов М.А.        |
| Представитель Совета многоквартирного дома (собственников дома)   | (фамилия, инициалы) |
| (должность)                                                       |                     |

Представителей специализированных организаций: (по согласию)

*Объект проверки будет готов к отопительному периоду при условии выполнения потребителем ст. 16 Приказа № 103 Минэнерго РФ, а также после обеспечения условий измерения параметров теплоносителя в соответствии со ст. 95 Постановления Правительства РФ № 1034.*

**Вывод комиссии:** Разрешено/ не разрешено эксплуатацию дома в зимних условиях 2025-2026 гг.

|                                                                   |                                                                                      |                     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Главный инженер                                                   |   | Ясинский С.Ф.       |
| (должность)                                                       | (подпись)                                                                            | (фамилия, инициалы) |
| Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений |   | Новикова А.Р.       |
| (должность)                                                       | (подпись)                                                                            | (фамилия, инициалы) |
| Мастер по содержанию и ремонту многоквартирных домов              |  | Миронов Д.И.        |
| (должность)                                                       | (подпись)                                                                            | (фамилия, инициалы) |
| Мастер энергохозяйства                                            |   | Мельник А.Л.        |
| (должность)                                                       | (подпись)                                                                            | (фамилия, инициалы) |
| Мастер по санитарной очистке                                      |   | Морозов М.А.        |
| (должность)                                                       | (подпись)                                                                            | (фамилия, инициалы) |
| представитель Совета многоквартирного дома (собственников дома)   |  | Новикова А.Р.       |
| (должность)                                                       | (подпись)                                                                            | (фамилия, инициалы) |