

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Новофедоровская

управляющая организация»



А.В. Гуменный

2025 г.

Акт

# сезонного (осеннего) осмотра общего имущества многоквартирного дома

**Адрес:** Республика Крым, Сакский район, пгт. Новофедоровка, ул. Севастопольская, д. 20  
(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

Новикова А.Р.

(должность)

Мастер по содержанию и ремонту  
многоквартирных домов

(фамилия, инициалы)

Миронов Д.И.

(должность)

(фамилия, инициалы)

Мастер энергохозяйства

Мельник А.Л.

(должность)

(фамилия, инициалы)

Мастер по санитарной очистке

Морозов М.А.

(должность)

(фамилия, инициалы)

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:                               | 1987                                |       |
| Срок службы здания                                           | 38 лет                              |       |
| Материал стен                                                | панельный                           |       |
| Вид и тип фундамента                                         | ленточный, железобетон              |       |
| Вид и тип кровли                                             | мягкая, плоская, рулонные материалы |       |
| Число этажей                                                 | 5                                   |       |
| Количество подъездов                                         | 3                                   |       |
| Количество квартир                                           | 60                                  |       |
| Количество лифтов                                            | 0                                   | шт.   |
| Общая площадь дома                                           | 5341,86                             | кв.м. |
| Общая площадь жилых помещений                                | 3094,86                             | 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                                   | 35                                  | %     |

## 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) | Весеннего осмотра                                          |                          |                                                                    | Выполнение плана<br>подготовки к<br>отопительному<br>сезону |
|--------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|              |                                                           |                      |                |                                                                                         | Техническое состояние<br>элементов (выявленные<br>дефекты) | Объем ремонтных<br>работ | Включено в<br>план<br>подготовки<br>к отопи-<br>тельному<br>сезону |                                                             |
| 1            | 2                                                         | 3                    | 4              | 5                                                                                       | 6                                                          | 7                        | 8                                                                  | 9                                                           |
| 1            | <b>Выше отметки чердачного перекрытия</b>                 |                      |                |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | <b>Кровля</b>                                             |                      |                |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | кровельное покрытие                                       | кв.м.                | <b>945</b>     | Мягкая, плоская                                                                         | 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>3</b>       | деревянные                                                                              | удовлетворительное                                         |                          |                                                                    |                                                             |
|              | чердачные продухи                                         | кв.м.                | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | слуховые окна                                             | кв.м.                | -              |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | устройства защиты<br>венканалов и дымоходов<br>от осадков | шт.                  | <b>0</b>       | отсутствует                                                                             |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | наружный водосток                                         | пог.м.               | -              |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | водоотводящие лотки и<br>отводы от здания                 | пог.м.               | <b>3</b>       |                                                                                         | Удовлетворительное                                         |                          |                                                                    |                                                             |
| 2            | <b>Наружные конструкции и оборудование</b>                |                      |                |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | <b>Фундаменты</b>                                         |                      |                |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | цоколь                                                    | кв.м.                | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | отмостка                                                  | кв.м.                | <b>180</b>     | бетон                                                                                   | Удовлетворительное, частичные<br>сколы                     |                          |                                                                    |                                                             |
|              | приямки                                                   | шт.                  | <b>0</b>       |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | крыльца                                                   | шт.                  | <b>3</b>       | бетон                                                                                   | частичные разрушения, сколы                                |                          |                                                                    |                                                             |
|              | <b>Фасад (всего)</b>                                      | кв.м.                | <b>2430</b>    |                                                                                         | Частично отсутствует облицовка,<br>частично утеплен        |                          |                                                                    |                                                             |
|              | архитектурная отделка                                     | кв.м.                | -              |                                                                                         |                                                            |                          |                                                                    |                                                             |
|              | плиты балконов и                                          | шт.                  | <b>60</b>      |                                                                                         | удовлетворительное                                         |                          |                                                                    |                                                             |

|   |                                                             |        |       |                                               |                                                |  |  |
|---|-------------------------------------------------------------|--------|-------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|--|--|
|   | лоджий                                                      |        |       |                                               |                                                |  |  |
|   | подъездные козырьки                                         | шт.    | 3     |                                               | Сколы, трещины, частично штукатурка отвалилась |  |  |
|   | межпанельные швы                                            | пог.м. | 0     |                                               | сколы/частичные обрушения                      |  |  |
|   | пожарные лестницы                                           | пог.м. | 0     |                                               |                                                |  |  |
|   | эркеры                                                      | кв.м.  | 0     |                                               |                                                |  |  |
|   | <b>Проемы</b>                                               |        |       |                                               |                                                |  |  |
|   | дверные заполнения                                          | шт.    | 3     | металлические                                 | удовлетворительное                             |  |  |
|   | оконные заполнения                                          | шт.    | 12    | металлопластиковые                            | удовлетворительное                             |  |  |
|   | подвальные окна                                             | шт.    | 12    |                                               | Необходимо установить металлические решетки    |  |  |
|   | таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности) | шт.    | 1     | адресные                                      | удовлетворительное                             |  |  |
| 3 | <b>Внутренние конструкции и оборудование</b>                |        |       |                                               |                                                |  |  |
|   | <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>                 |        |       | бетонные                                      | удовлетворительное                             |  |  |
|   | <b>Лестницы</b>                                             | кв.м.  | 93,96 | бетонные                                      | удовлетворительное                             |  |  |
|   | <b>Тамбурные двери</b>                                      | шт.    | 15    |                                               |                                                |  |  |
|   | <b>Остекление в местах общего пользования</b>               | кв.м.  | 29,38 | рамы – дерево, металлопрофиль                 | хорошее /аварийная установка стекол/           |  |  |
|   | <b>Внутренний водосток</b>                                  | пог.м. | 22    |                                               | удовлетворительное                             |  |  |
|   | <b>Почтовые ящики</b>                                       | шт.    | 53    | внутренние                                    | удовлетворительное                             |  |  |
| 4 | <b>Холодное водоснабжение</b>                               |        |       |                                               |                                                |  |  |
|   | горизонтальные трубопроводы                                 | пог.м  | 675   | ПВХ D=50 (530м) метал (60 м)                  | удовлетворительное                             |  |  |
|   | вертикальные трубопроводы                                   | пог.м  |       | чугун 20% пластик 80%                         | удовлетворительное                             |  |  |
|   | задвижки                                                    | шт.    | 1     | кран D=50                                     | удовлетворительное                             |  |  |
|   | запорная арматура                                           | шт.    | 0     |                                               |                                                |  |  |
|   | общедомовые приборы учета                                   | шт.    | 0     |                                               |                                                |  |  |

|   |                                                 |       |     |                                               |                                           |  |  |  |
|---|-------------------------------------------------|-------|-----|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|--|--|--|
| 5 | <b>Система водоотведения (канализация)</b>      |       |     |                                               |                                           |  |  |  |
|   | горизонтальные трубопроводы                     | пог.м | 590 | чугун                                         | удовлетворительное                        |  |  |  |
|   | вертикальные трубопроводы                       | пог.м |     | 65% пластик (D= 110)<br>35% чугун             | удовлетворительное                        |  |  |  |
| 6 | <b>Электрооборудование</b>                      |       |     |                                               |                                           |  |  |  |
|   | вводное распределительное устройство (ГРЩ/ГЩВУ) | шт.   | 1   | электропроводка: (L <sub>общ.</sub> = 2506 м) | Удовлетворительное                        |  |  |  |
|   | щит распределительный этажный                   | шт.   | 15  |                                               | удовлетворительное                        |  |  |  |
|   | светильники                                     | шт.   | 3   |                                               | удовлетворительное                        |  |  |  |
|   | выключатели                                     | шт.   | 3   |                                               | удовлетворительное                        |  |  |  |
|   | розетки                                         | шт.   | 0   |                                               |                                           |  |  |  |
|   | общедомовые приборы учета                       | шт.   | 0   |                                               |                                           |  |  |  |
| 7 | <b>Система газоснабжения</b>                    |       |     |                                               |                                           |  |  |  |
|   | горизонтальные трубопроводы                     | пог.м | 125 |                                               | Необходима выполнить покраску газопровода |  |  |  |
|   | вертикальные трубопроводы                       | пог.м | 13  |                                               | Выполнить покраску газопровода            |  |  |  |

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

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

|   |                         |                                                                                           |  |  |  |
|---|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 1 | кабельное TV , интернет | Без согласований,<br>бессистемно проведены кабели,<br>установлены распределители.         |  |  |  |
| 2 | Подвал                  | Требуется очистка подвала от<br>строительного мусора, закрепление<br>канализационных труб |  |  |  |

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

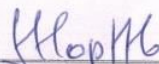
| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование мероприятия</b>                                       | <b>Дата проведения</b> | <b>Выводы и принятые решения</b>                                                                                                                                              | <b>Периодичность проведения</b> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1            | Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей                  | 04.07.2025 №351        | 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 три года                |
| 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) | Жуков С.В.<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. Севастопольская, д.20

Год постройки 1987

Характеристика объекта:

Общая площадь 5341,86 м<sup>2</sup>,  
жилая площадь 3094,86 м<sup>2</sup>,  
количество квартир 60 шт,  
помещения, входящие в состав общего имущества 2247,00 м<sup>2</sup>,  
Общий износ 35 %,   
Этажность 5 шт,  
подъездов 3 шт,  
наличие подвалов 900,00 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 № 351 от 04.07.2025 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)

Миронов Д.И.

(должность)

(фамилия, инициалы)

Мастер энергохозяйства

Мельник А.Л.

(должность)

(фамилия, инициалы)

Мастер по санитарной очистке

Морозов М.А.

(должность)

(фамилия, инициалы)

Представитель Совета многоквартирного дома (собственников дома)

(фамилия, инициалы)

(должность)

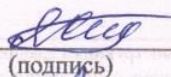
Представителей специализированных организаций: (по согласию)

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

(должность)



Ясинский С.Ф.

(фамилия, инициалы)

Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений

(должность)

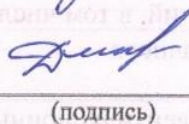


Новикова А.Р.

(фамилия, инициалы)

Мастер по содержанию и ремонту многоквартирных домов

(должность)

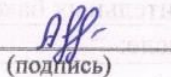


Миронов Д.И.

(фамилия, инициалы)

Мастер энергохозяйства

(должность)



Мельник А.Л.

(фамилия, инициалы)

Мастер по санитарной очистке

(должность)



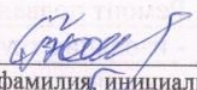
Морозов М.А.

(фамилия, инициалы)

представитель Совета многоквартирного дома (собственников дома)

(должность)





(фамилия, инициалы)