ООО «ТЕХКОН»

614015, г. Пермь, ул. Пермская, 70, оф 302, ИНН 9731051617,
КПП 776101001, филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»,
р/с 40702810529730000147, кор/с 30101810200000000824,
тел. +7 952 65 89 055; +7 922 38 07 309, e-mail 614000@list.ru

СРО Ассоциация "СФЕРА изыскателей" (СРО-И-048-25122019)
СРО "Мособлпрофпроект" (СРО-П-140-27022010)

Технический отчет
по результатам визуального обследования технического состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г Петропавловск-Камчатский, ул Максутова, д 44

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение "Управление капитального строительства и ремонта"

Шифр: 22073-2025

2025 г.

2. Выводы по многоквартирному дому

По результатам проведенного обследования и анализа технического состояния строительных конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: г Петропавловск-Камчатский, ул Максутова, д 44, сделан вывод:

2.1. Техническое состояние здания в целом может быть классифицировано в соответствии с ГОСТ 31937-2024 [1] как **ограниченно-работоспособное**;

2.2. Общий физический износ здания составляет - **30%**;

2.3. Состояние здания (по ВСН 53-86 (р)) - **Удовлетворительное**.

2.4 В рамках текущего и капитального ремонтов следует выполнить рекомендации по устранению выявленных в процессе обследования дефектов и повреждений согласно:

-«Ведомость дефектов и повреждений» (Приложение Б).

-«Сводная ведомость дефектов и повреждений» (Приложение Д).

-«Сводная ведомость работ по устранению выявленных дефектов и повреждений» (Приложение Е).

2.5 Проектную документацию на капитальный ремонт, выполнить в соответствии с действующими строительными нормами и правилами силами организаций, имеющих допуск СРО на осуществление данной деятельности.

2.6. Рекомендуемый тип ремонта:

Кровли - текущий ремонт

Крыши - текущий ремонт

Карнизы, парапеты - текущий ремонт

Панели стеновые - текущий ремонт

Межпанельные швы - без ремонта

Внутренние стены - текущий ремонт

Перегородки - без ремонта

Двери - текущий ремонт

Окна - без ремонта

Балконы, козырьки - текущий ремонт

Крыльца - текущий ремонт

Отмостка - текущий ремонт

Цоколь - текущий ремонт

Лестницы - текущий ремонт

Полы - текущий ремонт

Перекрытия - текущий ремонт

Стены подвала - текущий ремонт

Пол подвала - текущий ремонт

Вход в подвал - текущий ремонт

Перекрытия подвала - текущий ремонт

Фундаменты - без ремонта

Приямки - текущий ремонт

Внутридомовая система водоснабжения - текущий ремонт

Система горячего водоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система водоотведения - капитальный ремонт

Внутридомовая система теплоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система электроснабжения - без ремонта

Вентиляция - текущий ремонт

2.7. К основным причинам, вызвавшим выявленные дефекты и повреждения конструкций, можно отнести следующие:

- общий длительный срок эксплуатации объекта без проведения капитального ремонта;
- физический износ материалов конструкций в отсутствии своевременных предупредительных ремонтов;
- атмосферные воздействия;
- температурно-влажностные воздействия;
- сейсмические воздействия.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 60 лет.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 40 %. Остаточный ресурс несущих конструкций здания, полученный по результатам анализа динамических параметров 76,31%. Явно выраженных локальных напряжений несущих конструкций дома в пределах лестничных маршей с 1 по 3 подъезд-не обнаружено (см.приложение Н).

Паспортный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С8

Установленный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С7

Установленный дефицит сейсмостойкости – 1,22 балла.

Срок службы остальных элементов и систем инженерно- технического обеспечения превышен.

2.8. Дальнейшая эксплуатация здания многоквартирного жилого дома по своему функциональному назначению, допускается при выполнения рекомендаций данного отчета.

3. Рекомендации по ремонту и восстановлению конструкций

3.1 Выполнить мероприятия по замене, усилению или восстановлению конструкций, находящихся в ограниченно-работоспособном состоянии. Для предотвращения ухудшения технического состояния строительных конструкций многоквартирного дома и как следствие, возникновения аварийных ситуаций, ремонтные работы требуется провести в кратчайшие сроки.

3.2 Для компенсации установленного дефицита сейсмостойкости требуется дефекты, возникшие в результате сейсмического воздействия устранить в ходе текущего ремонта.

4. Рекомендации по мониторингу конструкций

4.1. Организовать систематическое наблюдение за выявленными трещинами с помощью маяков серии ЗИ. По результатам проверки маяков отмечать динамику их перемещений в специальном журнале. В случае увеличения (развития) или образовании новых трещин

принять меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

4.2. В рамках мониторинга, технического состояния конструкций, находящихся в ограниченно-работоспособном состоянии, рекомендуется организовать периодические проверки (осмотры) состояния поврежденных конструкций с документированием результатов проверок (осмотров) в журнал наблюдений. Анализировать полученную на этапе мониторинга информацию и делать заключение о изменении технического состояния объекта.

4.3. В рамках мониторинга общего технического состояния многоквартирного жилого дома периодически (весной, осенью) проводить контрольные визуальные осмотры конструкций и инженерных сетей с целью своевременного обнаружения вновь появившихся дефектов и повреждений.

4.4. По результатам сезонных (весенних, осенних) осмотров составлять акт о обнаружении новых или развитии выявленных ранее дефектов и повреждений конструкций.

5. Рекомендации по эксплуатации здания

5.1. В дальнейшем придерживаться системы планово-предупредительного (текущего) ремонта строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного жилого дома в соответствии с действующими нормативными документами.

При обнаружении во время осмотров многоквартирного жилого дома вновь образовавшихся дефектов и повреждений строительных конструкций в кратчайшие сроки выполнять их ремонт.

5.2. Не допускать изменений конструктивных и объемно-планировочных решений без проектной документации.

5.3. Поддерживать оптимальный температурно-влажностный режим эксплуатации в помещениях многоквартирного жилого дома.

Общий вид здания:

Общий вид здания:

Общий вид здания: