

Объект: Многоквартирный жилой дом
Адрес: Новосибирская обл., г. Болотное,
ул. Четный парк, д. 44

Техническое заключение
*о состоянии строительных конструкций многоквартирного
жилого дома.*

Шифр 12-08-2020

Новосибирск 2020 г

Содержание

Техническое задание.....	3
Программа обследования.....	4
1. Вводная часть.....	6
1.1. Основание для проведения обследования.....	6
1.2. Сведения об организации.....	6
1.3. Исполнители.....	6
1.4. Объект обследования, на который распространяется действие заключения о его техническом состоянии.....	6
1.5. Данные о Заказчике.....	6
1.6. Цель обследования.....	6
2. Визуально-инструментальное обследование.....	8
2.1 Несущие и ограждающие конструкции.....	8
2.2 Расчет физического износа.....	9
3. Выводы.....	11
4. Нормативная документация.....	13
Приложение 1. Графическая часть.....	14
Приложение 2. Фотографии.....	17
Приложение 3. Выписка из реестра СРО, диплом инженера.....	35

Не для копирования и печати, образец ООО "СЭО"

Техническое задание
на выполнение работ по оценке технического состояния конструкций

- | | |
|--|--|
| 1. Объект: | Множкквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44 |
| 2. Наличие технической документации: | Технический паспорт |
| 3. Вид обследования: | Визуально-инструментальное обследование |
| 4. Срок эксплуатации объекта: | Дата постройки – 1930 г |
| 5. Условия эксплуатации объекта: | Здание эксплуатируется |
| 6. Произвести обследование и дать оценку технического состояния: | Множкквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44 |

Не для копирования

Программа обследования

и оценки технического состояния строительных конструкций

Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44

Цель обследования: Дать оценку о техническом состоянии объекта.

1. Состав работ:

1.1. Анализ имеющейся технической документации:

Технический паспорт.

1.2. Проверка состояния конструкций:

осмотр конструкций, обследование конструкций крыши кровли

1.3. Техническая диагностика (приборы, инструменты):

- измерение ширины раскрытия трещин с шириной раскрытия более 0,3 мм - штангенциркуль инв. №2 сертификат калибровки №1521-K2/20 до 27.05.2021;

- измерение расстояний и размеров конструкций лазерный Дальномер Bosch GLM 100 С зав. №309019218; свидетельство о поверке №62373-15 до 24.05.2021; Рулетка измерительная металлическая по ГОСТ 166 зав. №563 свидетельство о поверке № 1522-K2/20 до 27.05.2021; Металлическая линейка 30 см по ГОСТ 427 инв. №564 свидетельство о поверке № 1523-K2/20 до 27.05.2021.

- определение отметок опорных частей конструкций - Нивелир оптический SOKKIA B40A зав. №WS025455 свидетельство о поверке №67025-17 до 13.05.2021;

Рейка нивелирная телескопическая №431 номер сертификата 1524-K2/20 до 27.05.2021

1.4. Специальные анализы материалов и конструкций:

не выполняются

					Техническое заключение	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

2. Составление отчета

3. Порядок работ Исполнителя по объекту, обеспечение доступа к конструкциям, согласование времени:

- доступ Исполнителя на объект не ограничен;
- ответственность за технику безопасности, пожарной безопасности и электробезопасность при проведении работ по обследованию лежит на Исполнителе.

5. Отчет представляется в двух экземплярах

6. Сроки выполнения работы: август 2020 года.

					Техническое заключение	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

1. Вводная часть

1.1. Основание для проведения обследования:

1.2. Сведения об организации, проводившей обследование и наличии свидетельства о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

Наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сибирское экспертное объединение»

Почтовый адрес, телефон, факс,
E-mail:

630099, г.Новосибирск, ул.Максима Горького 79,
оф.404

тел. 8 (383) 286-45-88; 8-913-007-45-88;

факс 8 (383) 218-08-88

эл. почта: sib.exp.union@yandex.ru;

Наличие свидетельства о допуске
на выполнение проектных работ,
которые оказывают влияние на
безопасность объектов
капитального строительства:

Выписка из реестра членов саморегулируемой
организации № 2020/1142. Регистрационный
номер в реестре членов: 337. Саморегулируемая
организация в сфере архитектурно-
строительного проектирования Союз «Проекты
Сибири» СРО-П-009-05062009

1.3 Исполнители

Фамилия И.О.	Должность	№ документа	Кем выдано	Срок действия
--------------	-----------	-------------	------------	---------------

1.4 Объект обследования, на который распространяется действие заключения о его техническом состоянии:

№ п.п.	Шифр объекта, его название	Дата начала и окончания работ по обследованию	Место расположения объекта
1	Шифр 12-08-2020. Множкквартирный жилой дом.	12 августа 2020 19 августа 2020	Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44.

1.5. Данные о Э

1.6. Цель обследования: Дать оценку о техническом состоянии несущих и ограждающих конструкций жилого дома; Определить возможность (невозможность) дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома.

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

1.7. При обследовании здания объектами рассмотрения являются следующие основные несущие конструкции: фундаменты, стены, перекрытия, элементы стропильной системы, кровля.

1.8. Обследование строительных конструкций многоквартирного жилого дома проводилось в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования (ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением);
- предварительное (визуальное) обследование (выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксацией);
- детальное (инструментальное) обследование (работы по обмеру необходимых геометрических параметров многоквартирного жилого дома, конструкций, их элементов и узлов; инструментальное определение параметров дефектов и повреждений; анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях; разработка рекомендаций по выполнению ремонтных работ).

1.9. Методика проведения обследования включает в себя сочетание визуального и инструментального методов контроля.

					Техническое заключение	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

2. Визуально-инструментальное обследование

2.1 Несущие и ограждающие конструкции

Обследуемый объект представляет собой жилой двухэтажный, двухподъездный, деревянный, многоквартирный дом. Количество квартир – 8. Размеры в плане 30,71х10,19 метров.

– Фундамент дома – бутовый столбчатый. Облицовка обвязочного венца выполнена из полнотелого керамического кирпича и покрыта штукатуркой. Отмостка бетонная, шириной 850 мм. Обнаружены следующие повреждения: следы увлажнения цоколя и стен, разрушение штукатурной отделки цоколя, вымывание цементного раствора цокольной кладки, трещины в месте примыкания отмостки к фундаменту, максимальная неравномерная осадка фундаментных столбов в осях В/7 составляет 201 мм. **Категория технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние фундамента характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, характеризуется кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

– Несущие стены – деревянные рубленые бревенчатые, диаметр бревна 270 мм. Обнаружены следующие повреждения: Искривление горизонтальных линий фасада, следы увлажнения и гнили на уровне окладных венцов, продуваемость и промерзание стен, перекос оконных и дверных проемов, трещины по стенам, отклонение поверхности стены от вертикали до 10 см на высоту здания по оси «В» в наружную сторону 95 мм. Возможно обрушение. **Категория технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние стен характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, характеризуется кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

– Перекрытия – деревянные. Лаги из бруса 200х100 мм, лаги разложены вдоль буквенных осей, обшиты черновым настилом из досок 150х25, штукатурка по дранке, утеплитель шлак. Чердачное перекрытие покрыто стекловатой и сверху накрыто гидро-ветрозащитным материалом. Обнаружены следующие повреждения, свидетельствующие о снижении работоспособности: визуально заметный прогиб (более 1/100 пролёта), сильный уклон перекрытия в сторону стены по оси В, трещины по перекрытиям. Поражение гнилью лаг. Конструкции на грани разрушения, которое локально уже началось. Также обнаружены локальные промерзания чердачного перекрытия в местах соединения перекрытия и стен. **Категория технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние перекрытий характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, характеризуется прогибами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

– Крыша жилого дома, чердачного типа, с деревянной стропильной системой, кровля выполнена профилированным настилом НК 18-750 по деревянной обрешётке. Стропила и стойки выполнены из бревен, диаметром 200 мм, с шагом 1850 мм. Со слов Заказчика, был проведен ремонт кровли с утеплением чердачного перекрытия в 2015 г. В ходе обследования, дефектов крыши обнаружено не было. **Категория технического состояния – работоспособное состояние.** Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению

					Техническое заключение	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

- Полы жилого дома деревянные дощатые. Обнаружены следующие повреждения, свидетельствующие о снижении работоспособности: локальные поражения гнилью, стирание досок в ходовых местах, прогибы, просадки в сторону стены по оси В. **Категория технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние пола характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

- Заполнения оконных и дверных проемов (двери и окна) обследуемого дома деревянные, ПВХ. Обнаружены следующие повреждения, свидетельствующие о снижении работоспособности: деревянные оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах. Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки, дверные коробки перекошены, наличники повреждены. Техническое состояние заполнений оконных и дверных проёмов, характеризуется снижением эксплуатационных характеристик. Заполнения части оконных и дверных проёмов (касается только деревянных) не соответствуют современным требованиям по энергосбережению в соответствии с СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

- В помещениях с газовым котлом выполнена приточные вентиляционные клапаны. Внутридомовая вентиляционная система обследуемого жилого дома не работоспособна, не обеспечивает нормируемый и достаточный воздухообмен не соответствует требованиям п.9.2, табл.9.1 СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.

- Лестницы обследуемого жилого дома деревянные по деревянным косоурам. Ступени в ходовых местах истерты и искривлены, уклон ступеней в сторону спуска, доски покрытия сильно прогнулись, места стыков настила лестницы раскрылись и образовались щели.

2.2 Расчет физического износа:

Физический износ отдельных элементов или конструкций оценивается путем сравнения данных визуального и инструментального осмотра (обследования) с их значениями, приведенными в ВСН 53-86(р), ВСН 57-88 (р). В соответствии с действующей в настоящее время методикой физический износ в целом определяется путем сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов. Удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов. Жилые здания одноэтажные кирпичные». М., 1970 (УПВС № 28).

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Категория технического состояния	Удельный вес по таблице*	Поправка к удельному весу	Удельный вес (с поправкой)	Износ в %**	Произведение износа на удельный вес элемента
1	Фундамент	столбчатый бутовый	аварийное	3	1	4	90	3,6
2	Стены и перегородки	деревянные	аварийное	24	1	25	90	22,5
3	Перекрытия	Чердачное	деревянные	9	1	10	90	9
		Междуэтажное	деревянные					
		Надподвальное	деревянные					
4	Крыша	чердачная, профилированный настил	работоспособное	5	1	6	20	1,2
5	Полы	дощатые	аварийное	14	1	15	90	13,5
6	Проемы	Окна	ПВХ, дерево	10	1	9	70	6,3
		Двери	деревянные, металл					
7	Внутренняя отделка	штукатурка, поделка, оклейка обоями	аварийное	13	1	12	70	8,4
8	Инженерные сети	Отопление	от сети	14	2	12	70	8,4
		Водопровод	от сети					
		канализация	сеть					
9	Прочие	отмостка	ограниченно-работоспособное	8	1	7	40	2,8
Итого				100		100		75,7

Физический износ конструкций многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44. по удельному весу элементов округленно составил 76 %.

3. Выводы

На основании результатов визуально - инструментального технического обследования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44 установлено, что несущие конструкции находятся в недопустимом состоянии (принимается по наихудшей конструкции), обнаружены дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности, в частности сверхнормативные прогибы перекрытий, обрушения перекрытий, искривление несущих стен, трещины в несущих стенах, неравномерная осадка фундамента.

Категория технического состояния многоквартирного жилого дома в целом согласно СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений" - **Аварийное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Дальнейшая эксплуатация многоквартирного жилого дома **создаёт угрозу жизни и здоровья людей**. Согласно п.10 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47: "Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии".

Микроклимат многоквартирного жилого дома не обеспечивает нормируемый и достаточный воздухообмен не соответствует требованиям п.9.2, табл.9.1 СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.

Физический износ многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирская область, г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44, составляет 76%.

Не обеспечивается пространственная жесткость здания, из-за неравномерной осадки основания, фактически здание разваливается на части, наружная стена по оси В вываливается в сторону улицы. Перекрытия первого и второго этажей имеют недопустимые прогибы, сечение лаг полностью уничтожено гнилью.

Для устранения выявленных в результате проведенного технического обследования дефектов необходимо провести следующий комплекс ремонтно-восстановительных работ: необходимо выполнить усиление фундамента, замену

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		11

отдельных участков фундамента, восстановить горизонтальную и вертикальную гидроизоляцию, устроить горизонтальные пояса жесткости. Выполнить ремонт поврежденных участков стен, перемычек. Произвести смену перекрытий первого и второго этажей. Сменить полы. Произвести ремонт отделочных покрытий. Выполнить устройство внутридомовой вентиляции.

Согласно п 5.1 ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. **Выполнение работ по капитальному ремонту жилого дома, расположенному по адресу: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Четный парк, д. 44 с целью обеспечения безопасных условий использования объекта и приведения его в пригодное для проживания граждан состояние, является экономически не целесообразным на основании п 5.1 ВСН 58-88(р), что является основанием для сноса. Дом является аварийным и подлежит сносу.**

					Техническое заключение	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

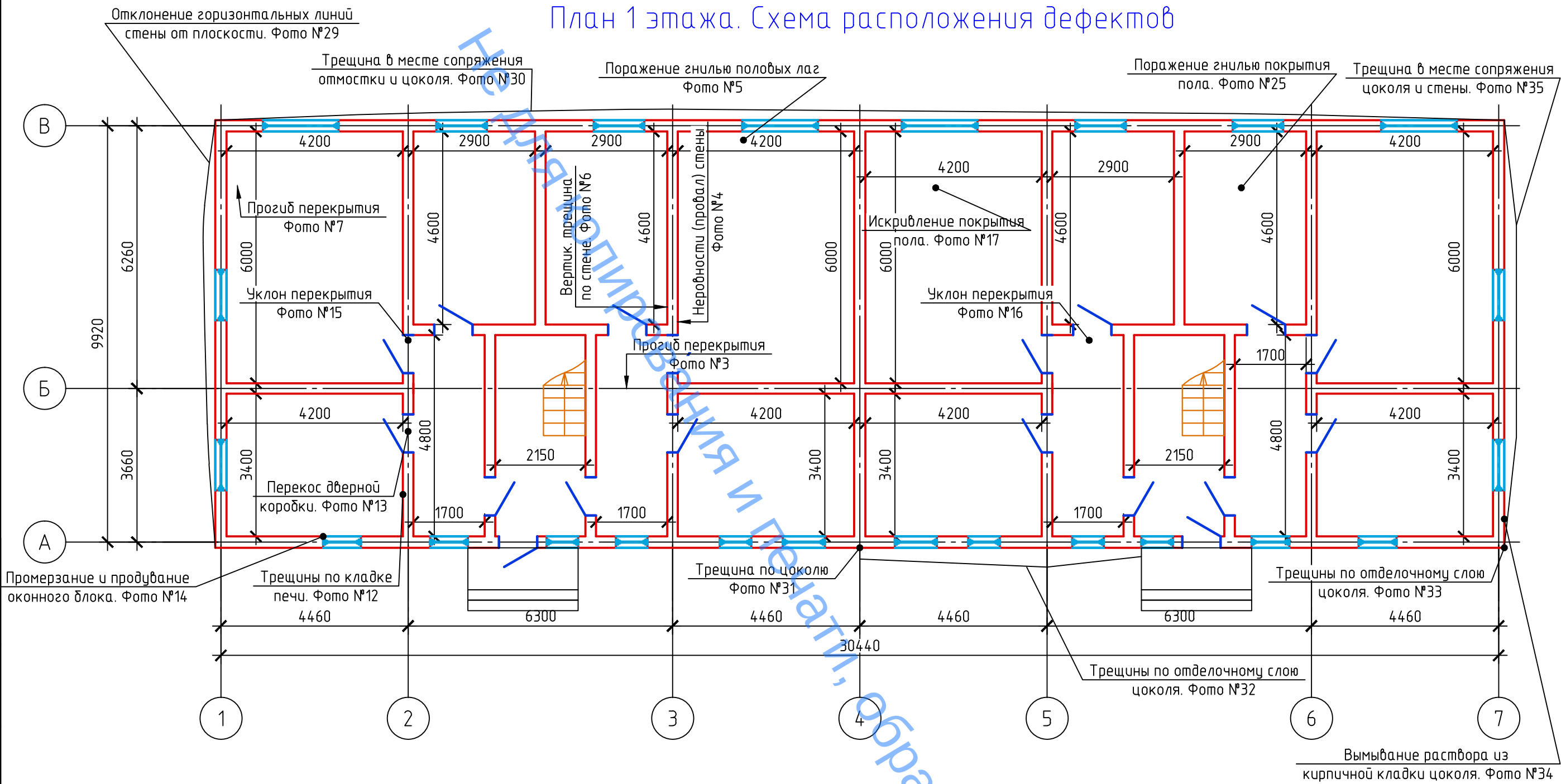
4. Нормативная документация

1. Градостроительный Кодекс РФ;
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
5. Постановление Правительства РФ от 02.08.2016 N 746 "О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции";
6. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
7. СП 17.13330.2011 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»;
8. СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;
9. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»;
10. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»;
11. СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
12. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
13. ВСН 57-88. «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;
14. ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»;
15. МРР-2.2.07-98 «Методика проведения обследований зданий и сооружений при их реконструкции и перепланировке»;
16. «Пособие по обследованию строительных конструкций зданий» - АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ», Москва – 2004;
17. Гроздов В.Т. «Техническое обследование строительных конструкций зданий и сооружений», С-Петербург, 1998 г.;

Не для копирования и печати, образец ООО "СЭО"

					Техническое заключение	Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

План 1 этажа. Схема расположения дефектов



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Техническое заключение. Шифр №12-08-20

Приложение 1. Графическая часть

осибирская область, г. Болотное,
ул. Четный парк, д. 44

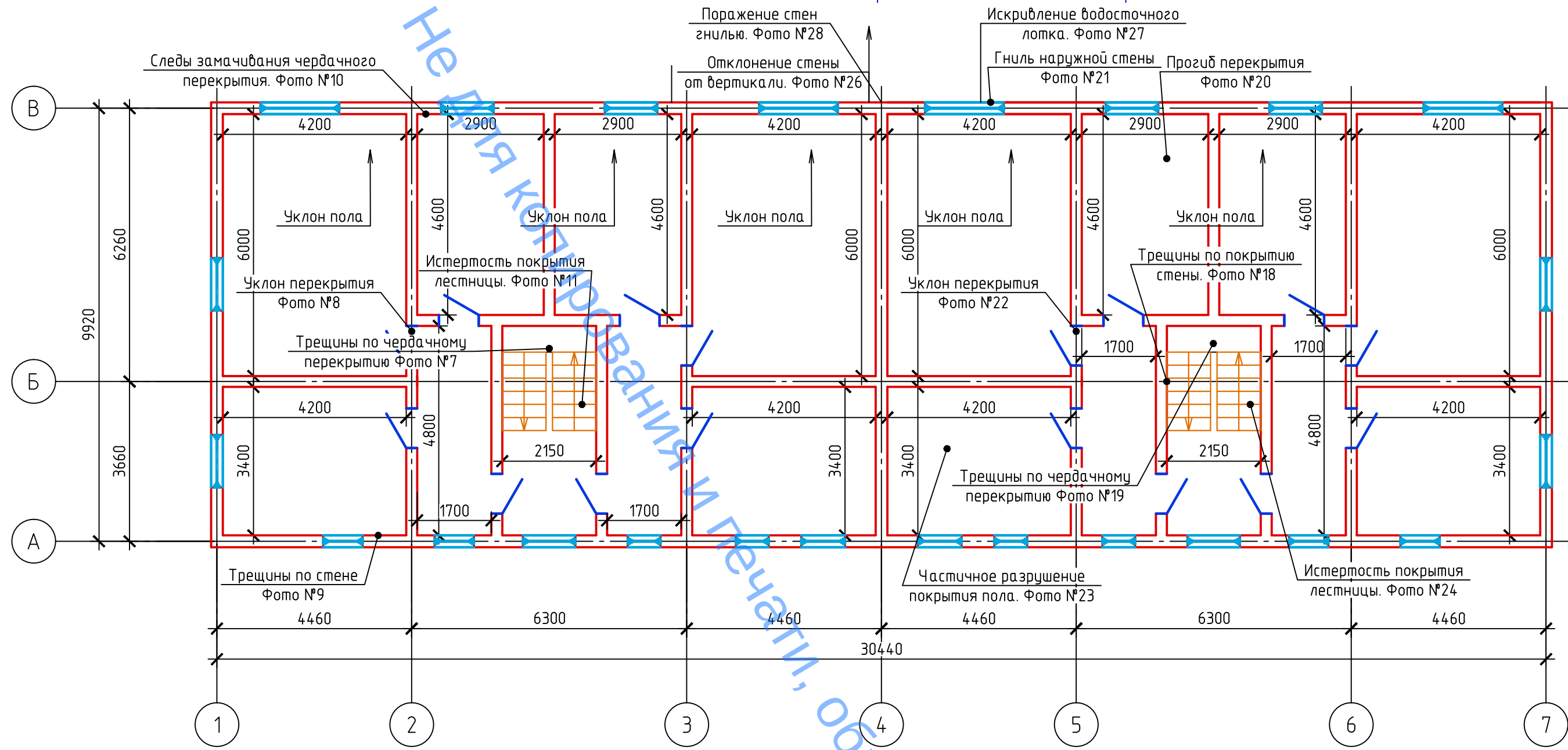
н 1 этажа, Схема расположения
дефектов

Стадия	Лист	Листов
	15	

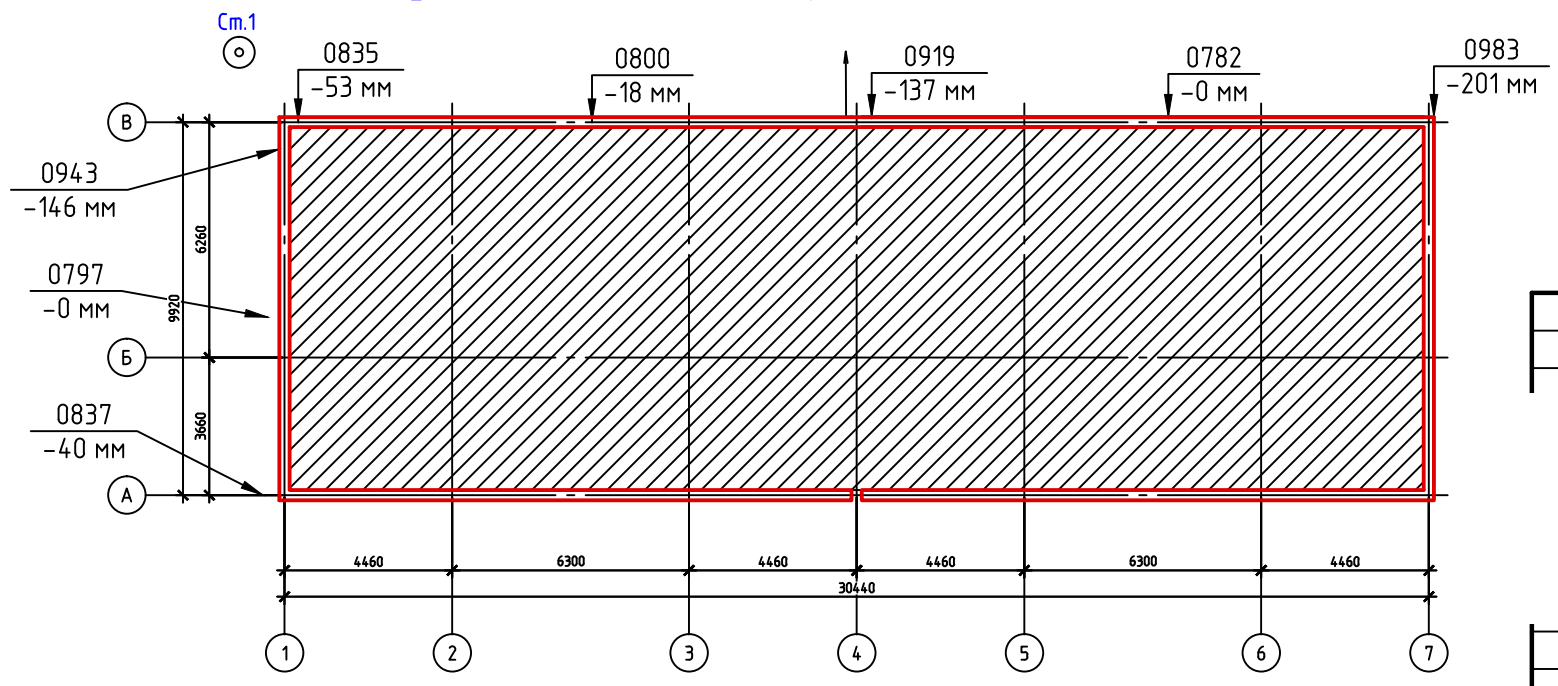


Осирис-Сервис
Общество с ограниченной
ответственностью

План 2 этажа. Схема расположения дефектов



Результаты нивелировки окладных венцов



Техническое заключение. Шифр №12-08-20

Приложение 1. Графическая часть

Сибирская область, г. Болотное,
ул. Четный парк, д. 44

План 2 этажа, Схема расположения дефектов,
Результаты нивелировки окладных венцов

Стадия	Лист	Листов
	16	



Приложение 2. Фотографии



Фото 1. Фрагмент фасада по оси В. Поражение стен гнилью



Фото 2. Фрагмент фасада по оси А. Поражение стен гнилью

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

17



Фото 3. Прогиб перекрытия в осях Б-В;2-3



Фото 4. Неровности (провал) стены в осях Б-В;3

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

18



Фото 5. Поражение гнилью половых лаг в осях Б-В;З



Фото 6. Вертикальная трещина по стене в осях Б-В;З

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

19



Фото 7. Трещины по чердачному перекрытию в осях Б-В;2-3



Фото 8. Уклон межэтажного перекрытия в осях Б-В;1-2



Фото 9. Трещина по стене в осях А;1-2

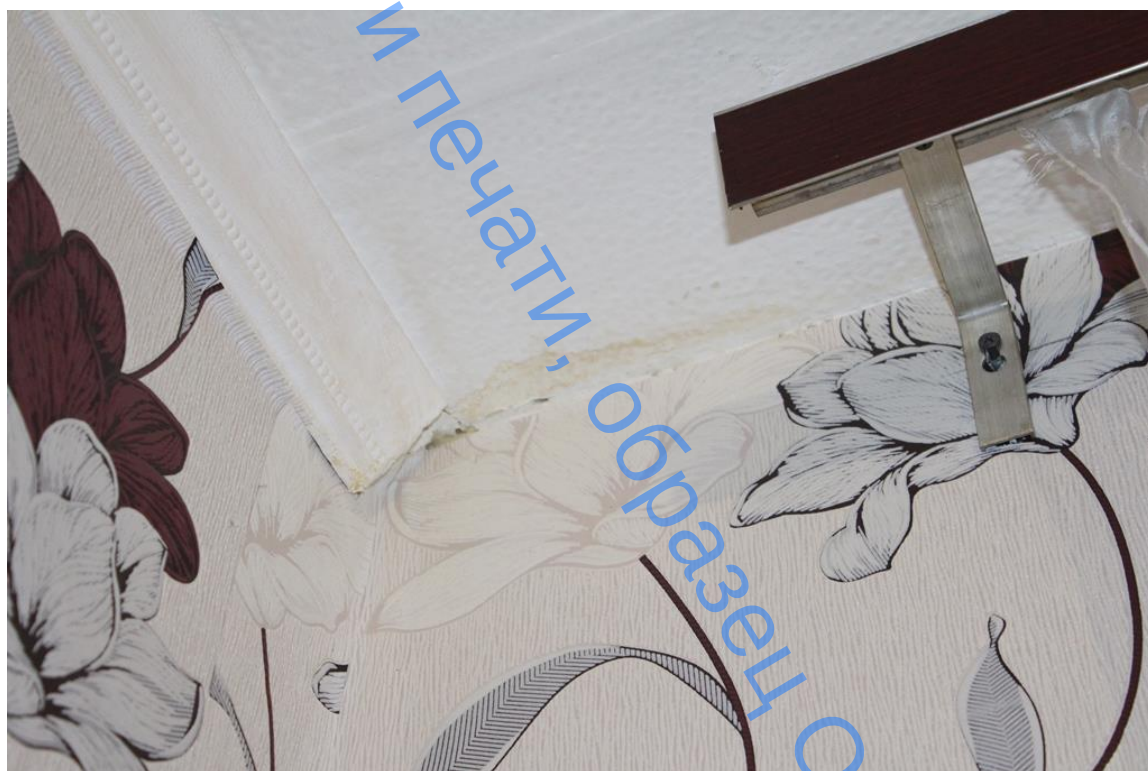


Фото 10. Следы замачивания чердачного перекрытия в осях В;2



Фото 11. Истертость покрытия лестницы в осях А-Б;2-3



Фото 12. Трещины по кладке печи в осях А-Б;1-2



Фото 13. Перекос дверной коробки в осях А-Б;2



Фото 14. Промерзание и продувание оконного блока в осях А;1-2



Фото 15. Уклон перекрытия в осях Б-В;2



Фото 16. Уклон перекрытия в осях Б-В;5



Фото 17. Искривление покрытия пола в осях В;4-5



Фото 18. Трещины по покрытию стены в осях А-Б;5-6



Фото 19. Трещины по чердачному перекрытию в осях А-Б,5-6



Фото 20. Прогиб перекрытия в осях Б-В,5-6

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



Фото 21. Гниль наружной стены в осях В;4-5



Фото 22. Уклон перекрытия в осях Б;5



Фото 23. Частичное разрушение покрытия пола в осях А-Б,4-5



Фото 24. Истертость и искривление ступеней лестницы в осях А-Б,5-6



Фото 25. Поражение гнилью покрытия пола в осях Б-В,5-6



Фото 26. Отклонение стены от вертикали по оси В

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

29



Фото 27. Искривление водосточного лотка в осях В;4-5



Фото 28. Поражение стен гнилью в осях В;4



Фото 29. Отклонение горизонтальных линий стены от плоскости по оси 1



Фото 30. Трещина в месте сопряжения отмостки и цоколя по оси В



Фото 31. Трещина по цоколю в осях А;4



Фото 32. Трещины по отделочному слою цоколя по оси А

Не для копирования



Фото 33. Трещины по отделочному слою цоколя по оси А;7



Фото 34. Вымывание раствора из кирпичной кладки цоколя в осях А;7

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

33



Фото 35. Трещина в месте сопряжения цоколя и стены по оси 7

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		34