

Объект: Многоквартирный жилой дом
Адрес: Новосибирская обл., г. Болотное,
ул. Московская, д. 37

Техническое заключение

*о состоянии строительных конструкций многоквартирного
жилого дома.*

Шифр 23-08-2020

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.....	16
Приложение 3. Выписка из реестра СРО, диплом инженера.....	26

Техническое задание

на выполнение работ по оценке технического состояния конструкций

1. Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Московская, д. 37
2. Наличие технической документации: Технический паспорт
3. Вид обследования: Визуально-инструментальное обследование
4. Срок эксплуатации объекта: Дата постройки – 1954 г
5. Условия эксплуатации объекта: Здание эксплуатируется
6. Произвести обследование и дать оценку технического состояния: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Московская, д. 37

					Техническое заключение	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Программа обследования

и оценки технического состояния строительных конструкций

Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Московская, д. 37

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 не выполняются
- 1.4. Специальные анализы материалов и конструкций:

					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-сентябрь 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. Челюскинцев 30/2,
оф. 500
тел. 8 (383) 286-45-88; 8-913-007-45-88;
эл. почта: sib.exp.union@yandex.ru;

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

Выпуска 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

1.4. 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 23-08-2020. Множкквартирный жилой дом.	21 августа 2020 04 сентября 2020	Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Московская, д. 37.

1.5. Данные о Заказчике:

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, деревянный, многоквартирный дом. Количество квартир – 4. Размеры в плане по осям 9,00х8,45 метров.

- Фундамент дома – столбчатый, кирпичные и деревянные столбы. Забирка и стены подвала выполнены литым шлакобетоном. Отмостка бетонная, шириной 850 мм. Обнаружены следующие повреждения: Искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков здания. Поражение гнилью, жучком, частичные разрушения деревянных столбов. Перекосы оконных и дверных проемов, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента. Следы увлажнения нижних венцов стен, отсутствие отсекающей горизонтальной гидроизоляции. Трещины и разрушения отмостки. **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 200 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. Нарушение жесткости сруба, сырость в помещениях. **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 200х200 мм, лаги разложены вдоль буквенных осей, обшиты черновым настилом из досок, штукатурка по дранке, утеплитель шлак. Обнаружены следующие повреждения, свидетельствующие о снижении работоспособности: визуально заметный прогиб (более 1/100 пролёта), 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 асбестоцементным профилированным настилом по деревянной обрешётке. Стропила и стойки выполнены из бруса. Обнаружены следующие повреждения, свидетельствующие о снижении работоспособности: Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки, увлажнение древесины. Прогибы стропильных ног. Дефекты кровли: протечки и просветы в отдельных местах, отрыв листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке, отсутствие настенных желобов и разрушение отделки свесов. **Категория технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние крыши характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей

					Техническое заключение	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

способности и опасности обрушения, характеризуется прогибами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

- Полы жилого дома деревянные дощатые. Обнаружены следующие повреждения, свидетельствующие о снижении работоспособности: локальные поражения гнилью, стирание досок в ходовых местах, прогибы, просадки, ощутимая зыбкость пола. 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 эксплуатационной пригодности: деревянные оконные переплеты разошлись, покорежились 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.

- Лестница обследуемого жилого дома деревянная по деревянному косоуру. (лестница находится за тепловым контуром в холодном тамбуре) 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).

					Техническое заключение	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

№	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	80	3,2
2	Стены и перегородки	деревянные	аварийное	24	1	25	80	20
3	Перекрытия	Чердачное деревянные	аварийное	9	1	10	80	8
		Междуэтажное деревянные	аварийное					
		Надподвальное деревянные	аварийное					
4	Крыша	чердачная, шифер	аварийное	5	1	6	80	4,8
5	Полы	дощатые	аварийное	14	1	15	80	12
6	Проемы	Окна ПВХ, дерево	аварийное	10	1	9	70	6,3
	Двери	деревянные						
7	Внутренняя отделка	штукатурка, поделка, оклейка обоями	аварийное	13	1	12	70	8,4
8	Инженерные сети	Отопление	аварийное	14	2	12	80	9,6
		Водопровод						
		канализация						
9	Прочие	отмостка	аварийное	8	1	7	80	5,6
Итого				100		100		77,9

Физический износ конструкций многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Болотное, ул. Московская, д. 37. по удельному весу элементов округленно составил 78 %.

3. Выводы

На основании результатов визуально - инструментального технического обследования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Болотное, ул. Московская, д. 37 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".

Физический износ многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирская область, г. Болотное, ул. Московская, д. 37, составляет 78%.

Не обеспечивается пространственная жесткость здания, из-за неравномерной осадки основания, Перекрытия подвального, первого и второго этажей имеют недопустимые прогибы, сечение лаг глубоко поражено гнилью.

Для устранения выявленных в результате проведенного технического обследования дефектов необходимо провести следующий комплекс ремонтно-восстановительных работ: необходимо выполнить усиление фундамента, замену отдельных участков фундамента, восстановить горизонтальную и вертикальную гидроизоляцию, устроить горизонтальные пояса жесткости. Выполнить ремонт поврежденных участков стен. Произвести смену перекрытий подвального, первого и второго этажей. Сменить полы. Произвести ремонт отделочных покрытий. Выполнить устройство новых печей для отопления.

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		11

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. Московская, д. 37 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
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		12

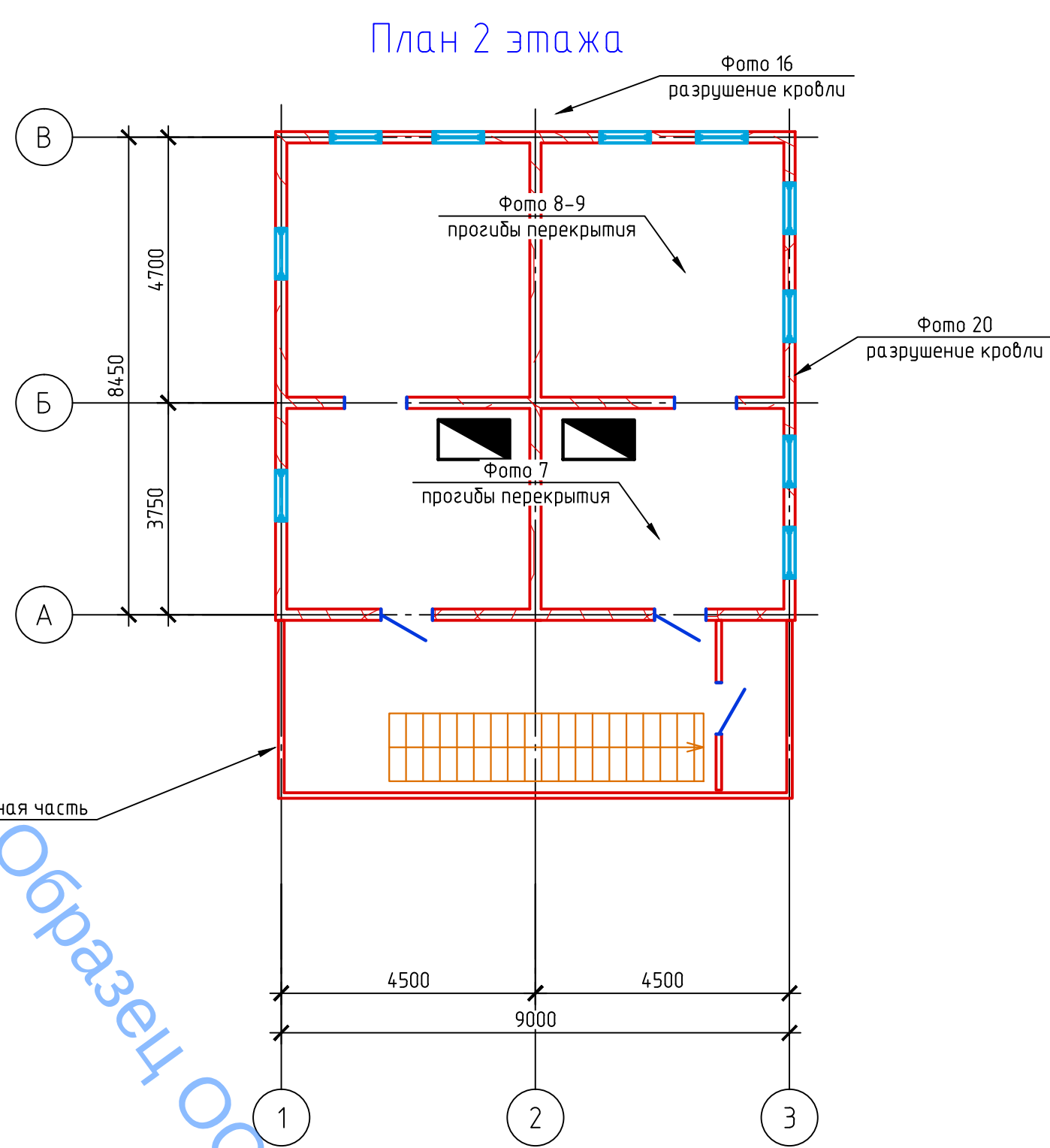
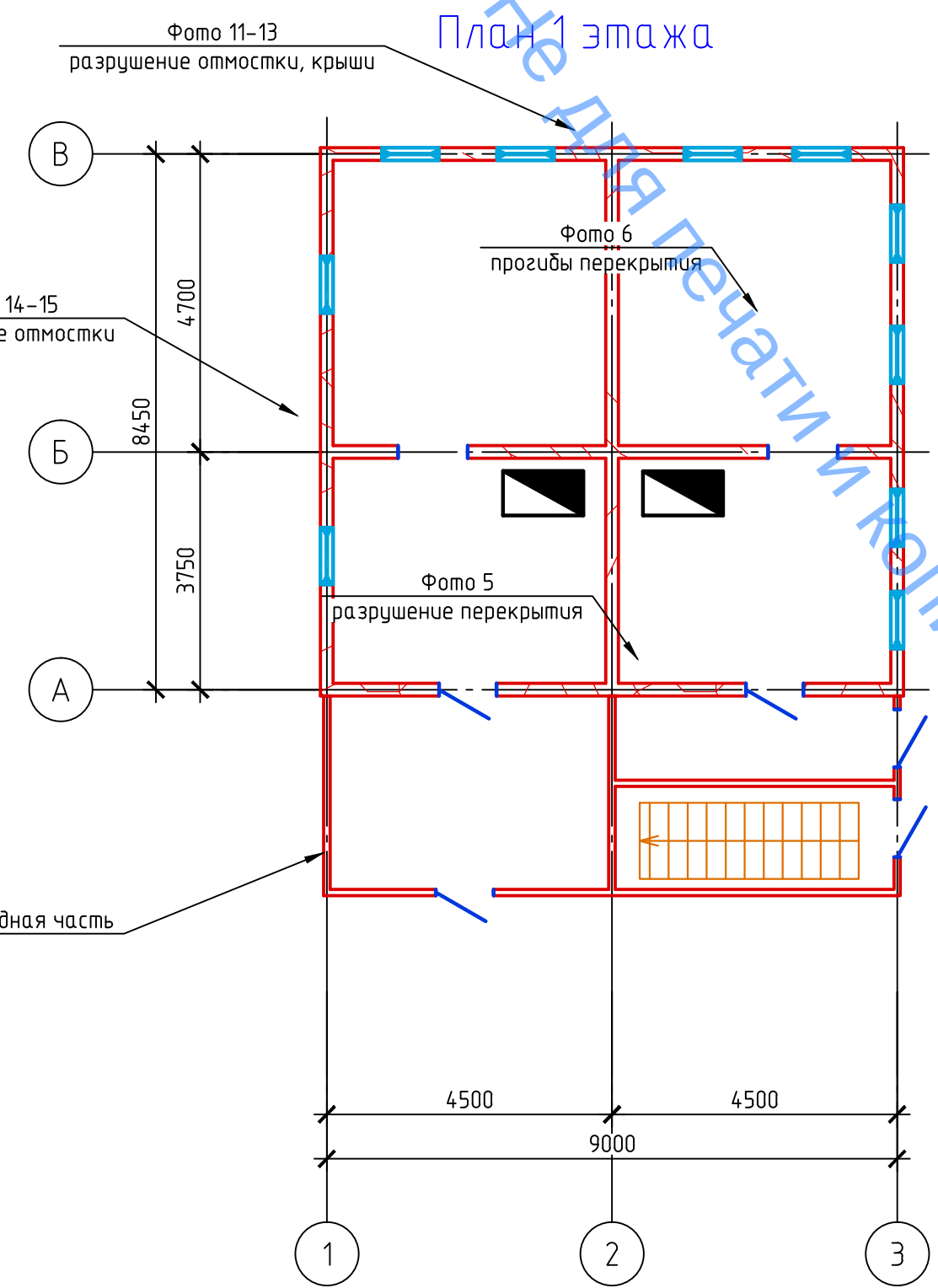
4. Нормативная документация

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

Не для печати и копирования. Образец ООО "СЭО"

Согласовано		Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.

Объект имеет признаки морального износа по дефектам планировки и несоответствия конструкций современным нормативным требованиям:
1 Отсутствие кухни, санитарных узлов, ванных комнат
2 Полное отсутствие негорючих и незагнивающих перекрытий, полное отсутствие негорючих и незагнивающих перегородок



Техническое заключение. Шифр №23-08-20				
Приложение 1. Графическая часть				
Иркутская область, г. Болотное, ул. Московская, д. 37			Стадия	Лист
				15
План 1-2 этажей, Схема расположения дефектов				

Приложение 2. Фотографии



Фото 1. Стены подвала



Фото 2. Временные крепления лаг надподвального перекрытия



Фото 3. Поражение гнилью оголовка столбчатого фундамента, нижнего венца сруба, лаги



Фото 4. Поражение гнилью оголовка столбчатого фундамента, нижнего венца сруба, лаги



Фото 5. Перекрытие первого этажа в осях А-Б/2-3



Фото 6. Перекрытие первого этажа в осях Б-В/2-3



Фото 7. Перекрытие второго этажа в осях А-Б/2-3



Фото 8. Перекрытие второго этажа в осях Б-В/2-3



Фото 9. Перекрытие второго этажа в осях Б-В/2-3



Фото 10. Фасад, угол в осях В/3

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

20



Фото 11. Фасад по оси В



Фото 12. Скат кровли по оси В



Фото 13. Отмостка по оси В



Фото 14. Отмостка, фасад по оси 1



Фото 15. Забирка по оси 1

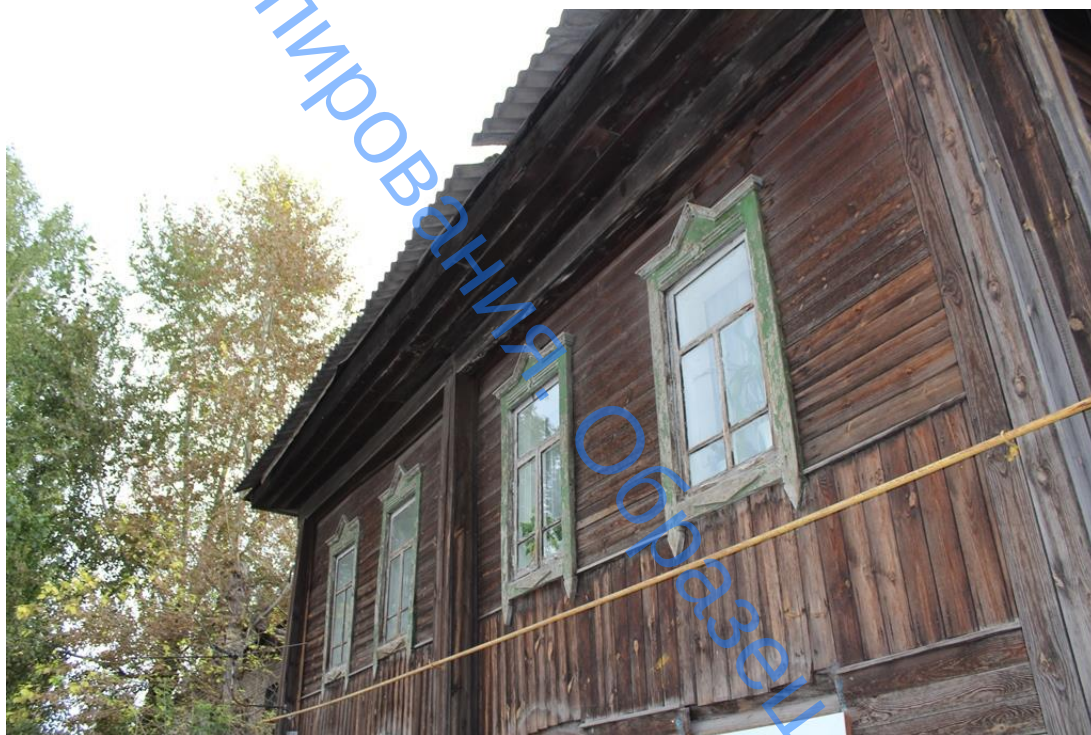


Фото 16. Фасад по оси 3

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

23



Фото 17. Скат кровли по оси А



Фото 18. Фасад по оси А



Фото 19. Искривление дымоходов



Фото 20. Разрушение отделки карнизного свеса по оси 3

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист
25