

Объект: Многоквартирный жилой дом

Адрес: Новосибирская обл., г. Искитим, Пушкина,
д. 40

Техническое заключение

о состоянии строительных конструкций многоквартирного
жилого дома.

Шифр 27-04-2019

Новосибирск 2019г

Содержание

Техническое задание	3
Программа обследования	4
1. Вводная часть	5
1.1. Основание для проведения обследования	5
1.2. Сведения об организации, проводившей обследование	5
1.3. Исполнители	5
1.4. Объект обследования, на который распространяется действие заключения о его техническом состоянии	5
1.5. Данные о Заказчике	5
1.6. Цель обследования	5
1.7. Объекты рассмотрения	6
1.8. Этапы проведения обследования	6
1.9. Методика проведения обследования	6
2. Визуально инструментальное обследование	7
3. Вывод	9
4. Нормативная документация	10
Приложение 1. Раскладка лаз	11
Приложение 2. Фотографии	12
Приложение 3. Выписка из реестра СРО, диплом инженера эксперта	23

Техническое задание

на выполнение работ по оценке технического состояния конструкций

1. Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Искитим, Пушкина, д. 10
2. Наличие технической документации: Технический паспорт
3. Вид обследования: Визуально-инструментальное обследование
4. Срок эксплуатации объекта: Дата постройки – 1952 г
5. Условия эксплуатации объекта: Здание эксплуатируется
6. Произвести обследование и дать оценку технического состояния: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Искитим, Пушкина, д. 10

Программа обследования

и оценки технического состояния строительных конструкций

Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Искитим, Пушкина,

д. 10

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 до 0,3 мм (при их наличии) – микроскоп МИК-1 инв. №8 свидетельство о поверке №3772 до 26.03.2020, с шириной раскрытия более 0,3 мм – штангенциркуль по ГОСТ 166 инв. №9 свидетельство о поверке №3770 до 26.03.2020;
- измерение расстояний и размеров конструкций лазерный дальномер Bosch GLM 40 зав. №508306840 свидетельство о поверке №3779 до 26.03.2020; Рулетка измерительная металлическая по ГОСТ 166 зав. №563 свидетельство о поверке №3778 до 26.03.2020; металлическая линейка 30 см по ГОСТ 427 инв. №3 свидетельство о поверке №3781 до 26.03.2020.
- определение отметок опорных частей конструкций – Оптический нивелир Sokkia B40A зав. №WSO 25455 свидетельство о поверке №3795 до 11.04.2019; рейка нивелирная телескопическая TS 3м инв. №431 свидетельство о поверке №3796 до 11.04.2019; |

2. Составление заключения.

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. Заключение представляется в двух экземплярах

6. Сроки выполнения работы: апрель-май 2019 года.

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

1. Вводная часть

1.1. Основание для проведения обследования:

2.

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:

Выпуска из реестра членов саморегулируемой организации № 2019/0158. 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 27-04-2019. Многоквартирный жилой дом.	27 апреля 2019 13 мая 2019	Новосибирская обл., г. Искитим, Пушкина, д. 10.

1.5. Данные о Заказчике:

Телефон —

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

									Лист
									5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					

Техническое заключение

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
						6
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

2. Визуально инструментальное обследование

Обследование строительных конструкций проводилось визуально - инструментально при дневном и искусственном рассеянном свете, на расстоянии от 0 до 5 м от предмета осмотра (нормы искусственного освещения приняты по СП 52.13330.2011).

2.3 Несущие и ограждающие конструкции:

- Фундамент дома — бутовый ленточный. Отмостка на момент обследования разрушена, бетон выкрошен, функцию водоотведения не выполняет. (Приложение 2 фото 1-3) Обнаружены следующие повреждения: Трещины под окнами первого этажа. (Приложение 2 фото 4 (выше стены не осматривались, в связи с отсутствием доступа.) Отдельные сквозные трещины на внутренних несущих стенах (Приложение 2 фото 5-7), неравномерная осадка фундамента. **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 наружные и внутренние стены дома - крупноблочная кладка, шлакоблочные камни 380х190х200 мм. Обнаружены следующие повреждения: заметное искривление горизонтальных и вертикальных линий стен. Сквозные трещины в несущих внутренних стенах, локальные промерзания стен. Трещины по наружным стенам и отпадение штукатурки с внутренней стороны. (внешняя к осмотру не доступна из-за отделки) **Категории 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 190х100 мм, черновой потолок из досок, штукатурка по дранке, утеплитель шлак. Обнаружены следующие повреждения свидетельствующие о снижении работоспособности: отпадение и отслоение штукатурки, заметный прогиб (более 1/100 пролёта). Поражение гнилью лаг, уменьшение рабочего сечения на глубину до 20 мм. Раскладка и сечение лаг представлены в приложении 1. (Приложение 2 фото 8-15). Конструкция на грани разрушения, которое локально уже началось (Приложение 2 фото 17-18). Утеплитель перемешен с битым шифером, уплотнился, значительное снижение теплоизолирующих свойств, локальные промерзания чердачного перекрытия. **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 металлическими профилированными листами 144-1000-0,7 по деревянной обрешётке. Стропильная система следующей конструкции: Стропила выполнены брусом 200х60 мм, с шагом 1,0 м. Прогоны и стойки выполнены бревнами 200 мм, лежень бревнами 200 мм, подкосы брусом 150х50 мм. Ригель из бруса 40х200 мм, мауэрлат выполнен бревнами 200 мм. Обрешётка выполнена необрезными досками 20 мм, различной ширины, с разрежением. **Категория технического состояния - работоспособное состояние.** Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям

									Лист
									7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Техническое заключение				

проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению 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: стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждений отдельных досок, поражение гнилью, прогибы, просадки, разрушение пола (Приложение 2 фото 19-22). **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 рассохлись, 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.

- Вентиляция 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.

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		8

3. Выводы

На основании результатов визуально - инструментального технического обследования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Искитим, Пушкина, д. 10 установлено, что несущие конструкции находятся в аварийном состоянии (принимается по наихудшей конструкции), обнаружены дефекты и повреждения, свидетельствующие об исчерпании 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 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» - **аварийное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

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».

Причиной обрушения чердачного перекрытия является большой физический износ, отсутствие пароизоляции, отсутствие вентиляции, из-за отсутствия сменяемости воздуха в помещениях высокая влажность, капиллярная влага проникает в деревянные конструкции и способствует гниению.

Физический износ многоквартирного жилого дома, по адресу: Новосибирская область, Новосибирская область, г. Искитим, Пушкина, д. 10, составляет 75%.

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, карнизов, перемычек, выполнить утепление стен. Произвести смену перекрытий первого и второго этажей. Сменить полы. Произвести ремонт отделочных покрытий. Выполнить устройство 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. Искитим, Пушкина, д. 10 с целью обеспечения безопасных условий использования объекта и приведения его в пригодное для проживания граждан состояние, является экономически не целесообразным.** (исходя из минимального/ оптимального перечня ремонтно-восстановительных работ, необходимо произвести не только замену всех конструкций, но и демонтаж, вывоз и утилизацию существующих конструкций), **Дом является аварийным и подлежит сносу.**

Инженер ОЗиС

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Техни

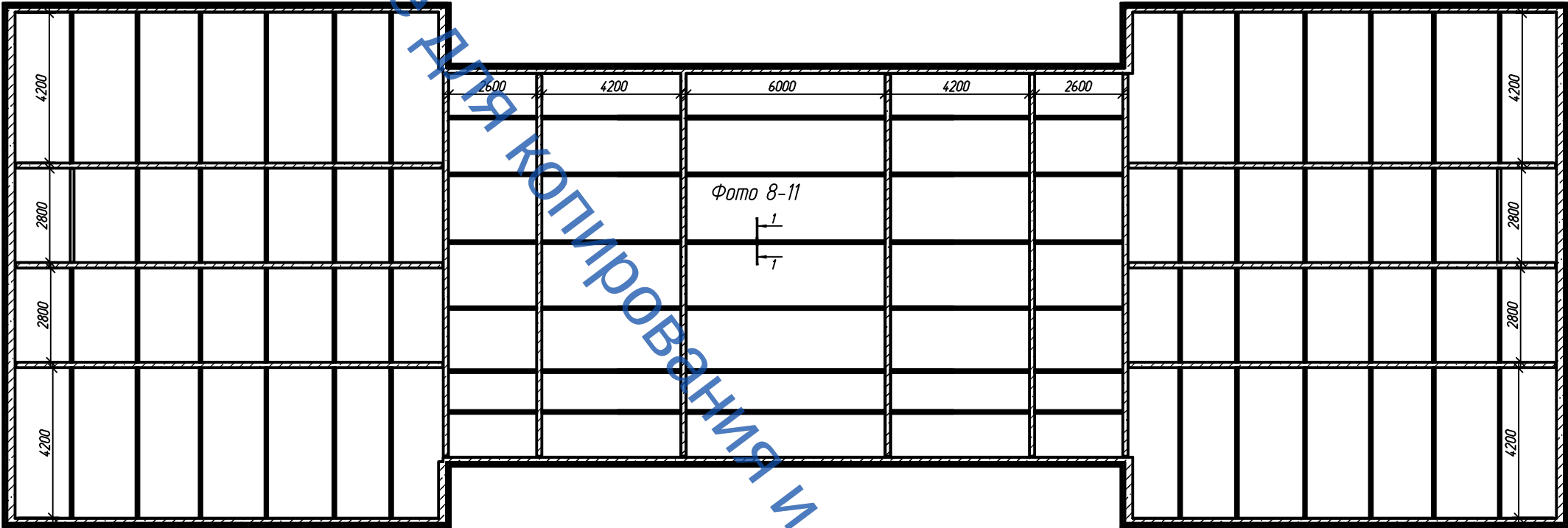
	Лист
	9

4. Нормативная документация.

1. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
2. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
3. 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»;
4. СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
5. СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»;
6. СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;
7. СП 70.13330.2017 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3-03-01-87»;
8. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.
9. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3-04-01-87»;
10. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
11. ВСН 57-88. «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;
12. ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»;
13. МРР-2.2.07-98 «Методика проведения обследований зданий и сооружений при их реконструкции и перепланировке»;
14. «Пособие по обследованию строительных конструкций зданий» - АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ», Москва, 2004;
15. Гроздов В.Т. «Техническое обследование строительных конструкций зданий и сооружений», С-Петербург, 1998 г.

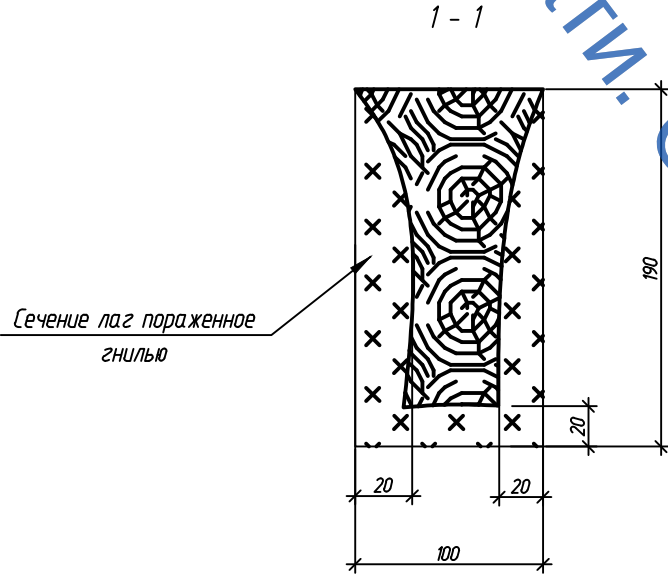
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано

Раскладка лаг чердачного перекрытия



Условные обозначения:

- Наружные несущие стены
- Внутренние несущие стены
- Деревянные лаги перекрытия



Приложение 2. Фотографии.



Фото 1.



Фото 2.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

12

Не для копирования и печати. Образец ООО "СЭО"



Фото 3.

Фото 1-3. Выкрашивание бетона отмостки



Фото 4.

Фото 4. Трещины под окнами первого этажа

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

13

Не для копирования и печати. Образец ООО "СЭО"



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.

Фото 5-7. Трещины внутренних несущих стен



Фото 8.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

15



Фото 9.



Фото 10.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

16



Фото 11.



Фото 12.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

17



Фото 13.



Фото 14.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

18



Фото 15.



Фото 16.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

19



Фото 17.



Фото 18.

Фото 8-18. Повреждения перекрытий

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

20



Фото 19.



Фото 20.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

21

Не для копирования и печати. Образец ООО "СЭО"

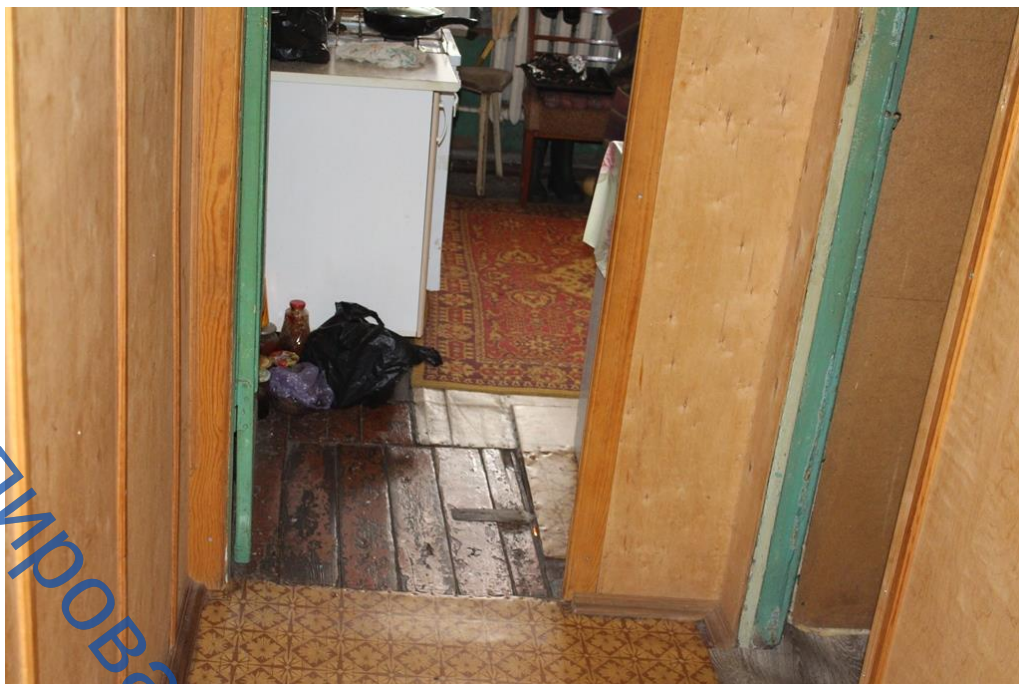


Фото 21.

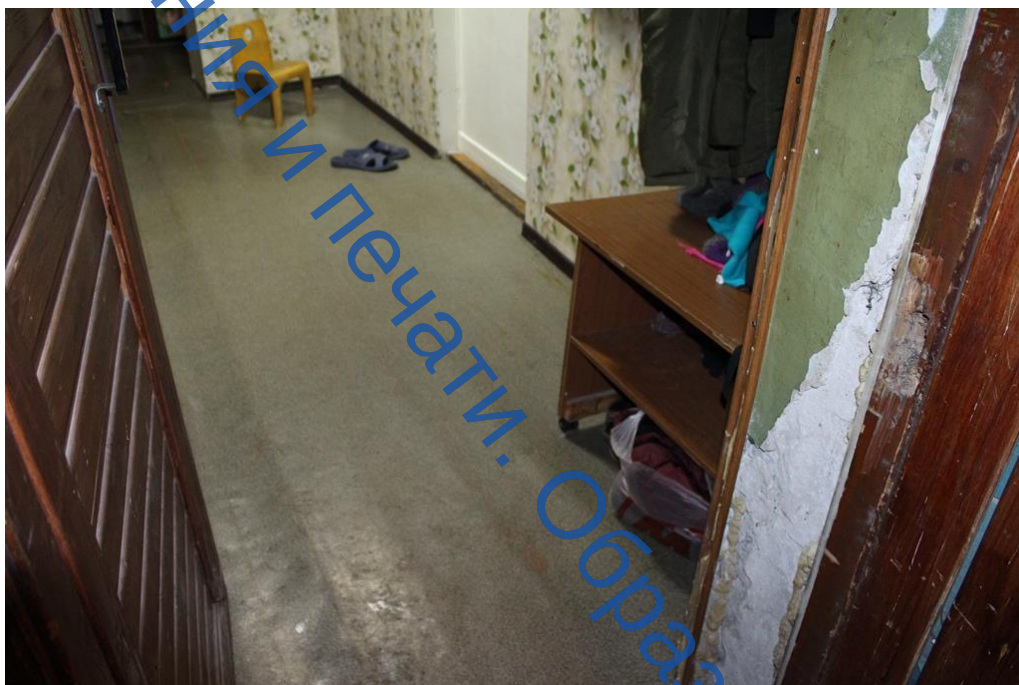


Фото 22.

Фото 19-22. Повреждения пола

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

22