



Сибирское Экспертное
Объединение

630132, 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; сайт: <https://seobuildexp.ru>

Регистрационный номер в реестре членов СРО № 337. Саморегулируемая организация в сфере архитектурно-строительного проектирования Союз «Проекты Сибири». Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-009-05062009
Регистрационный номер в реестре членов СРО № 105. Саморегулируемая организация в области инженерных изысканий Ассоциация «Изыскатели Сибири». Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-047-23072019

Заказчик:

Объект: Жилое помещение (индивидуальный жилой дом)

Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск,

Техническое заключение

*о техническом состоянии несущих и ограждающих
строительных конструкций жилого помещения*

Шифр

ГИП

Новосибирск 2025 г

Содержание

<i>Техническое задание</i>	3
<i>1. Вводная часть</i>	4
<i>1.1. Основание для проведения обследования</i>	4
<i>1.2. Сведения об организации</i>	4
<i>1.3. Исполнители</i>	4
<i>1.4. Объект обследования</i>	5
<i>1.5. Данные о Заказчике</i>	5
<i>1.6. Цель обследования</i>	5
<i>2. Визуально-инструментальное обследование</i>	6
<i>2.1. Результаты визуально-инструментального обследования</i>	6
<i>2.2. Расчет физического износа:</i>	9
<i>3. Выводы</i>	12
<i>4. Нормативная документация</i>	13
<i>Приложение 1. Графическая часть</i>	14
<i>Приложение 2. Фотографии</i>	16
<i>Приложение 3. Выписка из реестра СРО, документы</i>	23

Техническое задание

на выполнение работ по строительно-технической экспертизе индивидуального жилого дома

Объект: Индивидуальный жилой дом, по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск,

Цель обследования: Дать оценку о техническом состоянии несущих и ограждающих конструкций жилого помещения (индивидуального жилого дома).

1. Состав работ:

- 1.1. Анализ имеющейся документации: Технический паспорт от 02 февраля 2012 года.*
- 1.2. Проверка состояния конструкций: осмотр несущих и ограждающих конструкций жилого помещения.*
- 1.3. Техническая диагностика (приборы, инструменты):*
- Измерение геометрических параметров - Металлическая линейка 30 см по ГОСТ 427 инв. №46 свидетельство калибровки № ДРФ.Р 31058-25 до 20.06.2026. Рулетка измерительная металлическая по ГОСТ 166 зав. №564 свидетельство о поверке № ДРФ.Р 24058-25 до 07.07.2026. Дальномер Bosch GLM 100 С зав. №309019218; свидетельство о поверке № С-АКЗ/20-06-2025 до 19.06.2026.*
 - Геодезические работы - тахеометр электронный Trimble 3602DR, зав. № 504817А свидетельство о поверке № С-ААИ/20-06-2025/264056010 до 19.06.2026.*
 - Фотофиксация: Зеркальный фотоаппарат Canon EOS 650D, зав №073033006459*

2. Составление заключения.

3. Порядок работ Исполнителя по объектам, 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.*

4. Заключение представляется в двух экземплярах

5. Сроки выполнения работы: сентябрь-октябрь 2025 года.

										Лист
										3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						

1. Вводная часть

1.1. Основание для проведения обследования: Договор №26-09-2025 от 26 сентября 2025 г.

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

Наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сибирское экспертное объединение»

Почтовый адрес, телефон, факс,

630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев 30/2,
оф.500

E-mail:

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 и изыскательских работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации. Регистрационный номер в реестре членов: 337. Саморегулируемая организация в сфере архитектурно-строительного проектирования Союз «Проекты Сибири» СРО-П-009-05062009.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации. Регистрационный номер в реестре членов СРО № 105. Саморегулируемая организация в области инженерных изысканий Ассоциация «Изыскатели Сибири». Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-047-23072019.

1.3 Исполнители

Фамилия И.О.	Должность	№ документа	Кем выдано	Срок действия
А	Главный инженер проекта	ВСБ 3	СибАДИ	-
Г	Инженер по обследованию зданий и сооружений	КО № 13	СГУПС НГАСУ НГАСУ	- - -

2. Визуально-инструментальное обследование

2.1 Результаты визуально-инструментального обследования.

Перечень проведенных работ приведен в техническом задании (стр. 3).

Конструктивная схема индивидуального жилого дома – бескаркасная. Жилой дом в осях 1-3/А-В стены выполнены из бревен диаметром 200 мм, в осях 3-4/Б-В стены выполнены из бруса 120х120 мм, в осях 3-4/А-Б стены выполнены по каркасу из бруса 150х150мм с заполнением из пенопласта, отделка выполнена из листов ОСП. Здание прямоугольное в плане, габаритные размеры в осях (ширина х длина) – 7560х9930 мм (высота до потолка 1-го этажа в осях 3-4/А-Б 2,10 м, в остальной части дома высота до потолка 1-го этажа 2,65 м). Подвал не устроен. Есть техническое подполье.

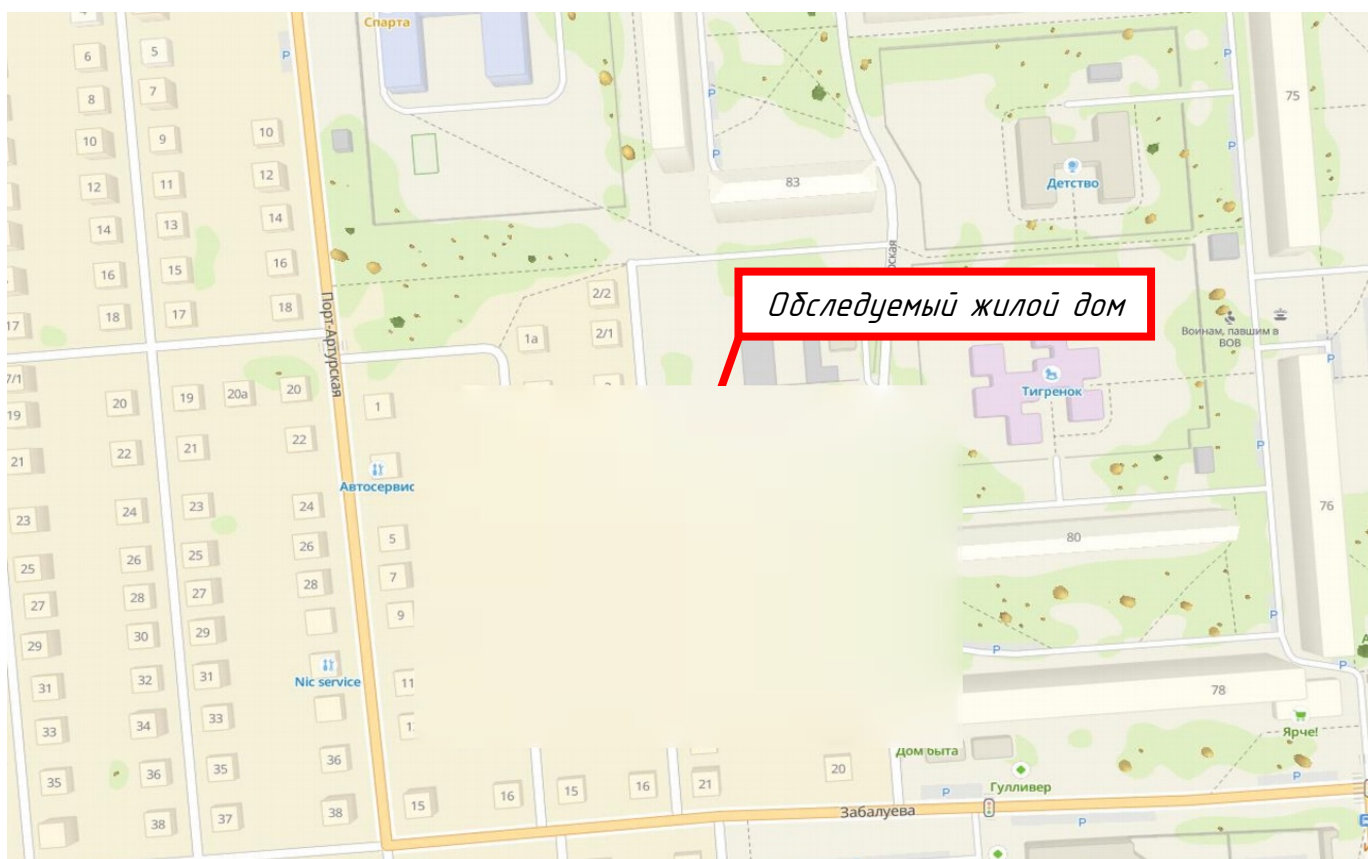


Схема 1 – Схема расположения обследуемого объекта

Климатические характеристики:

- Климатический подрайон – IV
- Расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 – минус 37 °С
- Расчетная температура наружного воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98 – минус 44 °С
- Нормативный вес снегового покрова для III района – 1,5кПа

									Лист
									6
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Техническое заключение				

- Нормативное ветровое давление для III района - 0,38 кПа

1) **Фундамент** – в осях 1-3/А-В первый венец лежит на бетонных столбиках, в осях 3-4/А-В бетонный монолитный ленточный фундамент, по всему периметру дома устроен кирпичный цоколь высотой 5 рядов кладки. В ходе обследования **не обнаружено неравномерных осадок**, сквозных трещин и прочих дефектов, свидетельствующих о снижении несущей способности.

Категория технического состояния - **работоспособное состояние**. Категория технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024) строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

2) **Несущие стены** – в осях 1-3/А-Б стены выполнены из брёвен диаметром 200 мм, в осях 3-4/Б-В стены выполнены из бруса 120х120 мм, в осях 3-4/А-Б стены выполнены по каркасу из бруса 150х150мм с заполнением из пенопласта, отделка выполнена из листов ОСП. В ходе обследования дефектов, свидетельствующих о снижении несущей способности, не обнаружено.

Перегородки деревянные щитовые, оштукатуренные с двух сторон, общей толщиной 70-100 мм. В ходе обследования дефектов перегородок не обнаружено.

Категория технического состояния - **работоспособное состояние**. Категория технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024) строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

3) **Чердачное перекрытие** устроено по бревнам, диаметром 250 мм с шагом 1040 мм. Утеплено шлаком, толщиной 200 мм. В ходе обследования дефектов, свидетельствующих о снижении несущей способности, не обнаружено.

Категория технического состояния - **работоспособное состояние**. Категория технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024) строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых

									Лист
									7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Техническое заключение				

контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

4) **Крыша** жилого дома чердачного типа с деревянной стропильной системой. Кровля металлическая фальцевая по деревянной стропильной системе. Крыша вальмовая стропила из бревен, диаметром 220 мм. с шагом 1020 мм. По стропильным рамам устроена обрешетка 20(т)х250 мм с прорежением 100 мм.

В ходе обследования дефектов, свидетельствующих о снижении несущей способности, не обнаружено.

Категория технического состояния - работоспособное состояние. Категория технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024) строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

5) **Полы** жилого дома дощатые, толщиной 50 мм. Дощатый настил устроен по лагам пола, выполненным из бревен диаметром 250 мм, с шагом 1150 мм. Лаги пола устроены по многопролетной схеме с опиранием на бетонные столбики.

В ходе обследования дефектов полов не обнаружено.

Категория технического состояния - работоспособное состояние. Категория технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024) строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

6) **Заполнения оконных и дверных проемов** (двери и окна) обследуемого дома – деревянные, ПВХ. В ходе обследования дефектов заполнений проемов не обнаружено.

7) **Вентиляция** обследуемого жилого дома приточно-вытяжная с естественным побуждением.

					Техническое заключение	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Поэтажные планы приведены в Приложении 1 (Графическая часть). Фотографии в Приложении 2.

2.2 Расчет физического износа:

Согласно техническому паспорту от 02.02.2012 г. физический износ конструкций жилого помещения составляет для литеры А - 51%, для литеры А1 – 45%.

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 зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов. Жилые здания одноэтажные кирпичные». М., 1970 (УПВС № 28).

					<i>Техническое заключение</i>	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Таблица 1 – Расчет физического износа литеры А

№	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 %**	Произведен ие износа на удельный вес элемента
1	Фундамент	ленточный бетонный	работоспособное	11	1	11	38	4,18
2	Стены и перегородки	деревянные	работоспособное	25	1	25	55	13,8
				6	1	6	50	3
3	Перекрытия	Чердачное	деревянные	12	1	12	55	6,6
		Надподвальное	деревянные					
4	Крыша	чердачная, фальцевая	работоспособное	7	1	7	50	3,5
5	Полы	дощатые	работоспособное	10	1	10	40	4
6	Проёмы	Окна	Деревянные, ПВХ	11	1	11	50	5,5
		Двери	деревянные, металл					
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, оклейка обоями	работоспособное	5	1	5	30	1,5
8	Инженерные сети	Отопление	Газовый котел	3,5				
		Водопровод	Централизованный					
		канализация	Собственный отстойник					
9	Прочие	отмостка	работоспособное	23,1	1	23,1	18	4,2
Итого				113,6		110,1		46,3

Таблица 1.2 – Расчет физического износа литера А1

№	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		ленточный бетонный	работоспособное	12	0,63	7,6	35	2,7
2	Стены и перегородки		деревянные	работоспособное	22	0,63	13,7	50	7
					7	1	7	40	2,8
3	Перекрытия	Чердачное	деревянные	работоспособное	12	1	12	50	6
		Надподвальное	деревянные	работоспособное					
4	Крыша		чердачная, фальцевая	работоспособное	8	1	8	50	6,7
5	Полы		дощатые	работоспособное	11	1	11	40	4,4
6	Проемы	Окна	пвх	работоспособное	12	1	12	40	4,8
		Двери	деревянные, металл						
7	Внутренняя отделка		штукатурка побелка, оклейка обоями	работоспособное	7	1	7	30	2,1
8	Инженерные сети	Отопление	Газовый котел	работоспособное	4,5				
		Водопровод	Централизованный						
		канализация	Собственный отстойник						
9	Прочие		отмостка	работоспособное	12,3	1	12,3	15	1,8
Итого					100		100		38,3

Физический износ конструкций индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирс удельному весу элементов составил для литеры А – 46,3%; для литеры А1 – 38,3%.

3. Выводы

На основании результатов визуально - инструментального технического обследования индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, _____ на момент осмотра установлено, что несущие конструкции фундамента, перекрытия, несущих стен, а также конструкции крыши находятся в работоспособном состоянии. Дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности не обнаружено.

Категория технического состояния жилого дома в целом, согласно ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» - работоспособное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются.

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 конструкций индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, _____ удельному весу элементов составил: для литеры А – 46,3%; для литеры А1 – 38,3%.

Жилое помещение (индивидуальный жилой дом) обеспечен инженерными системами, отопление автономное от газового котла, холодное водоснабжение – центральное, горячее водоснабжение – бойлер, канализация – собственный отстойник).

Техническое состояние обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию жилого помещения (индивидуального жилого дома). Жилое помещение (индивидуальный жилой дом) является пригодным для проживания.

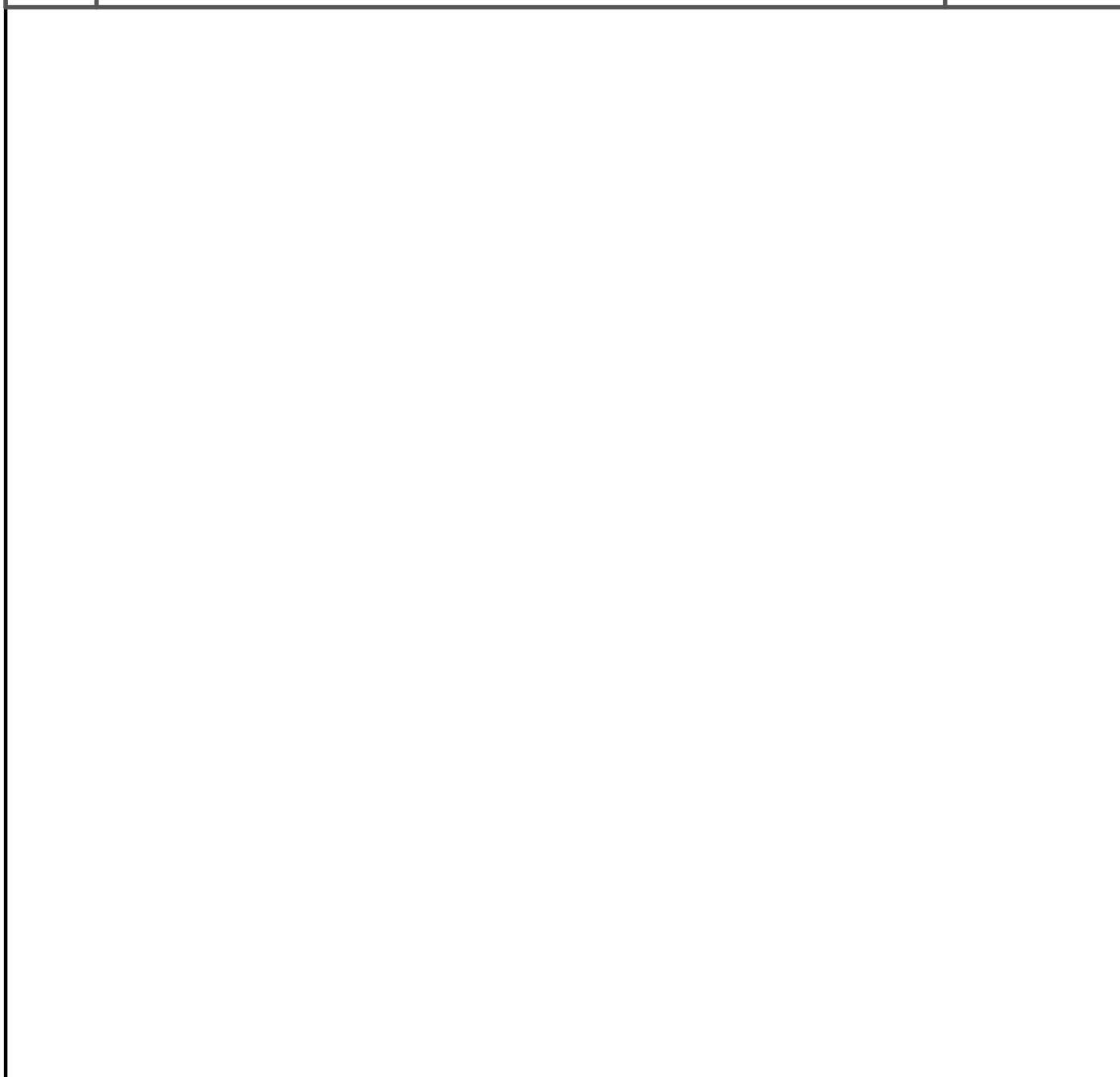
Позэтажный план приведен в Приложении 1 (Графическая часть). Фотографии в Приложении 2.

Инженер ОЗиС _____/

									Лист
									12
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					

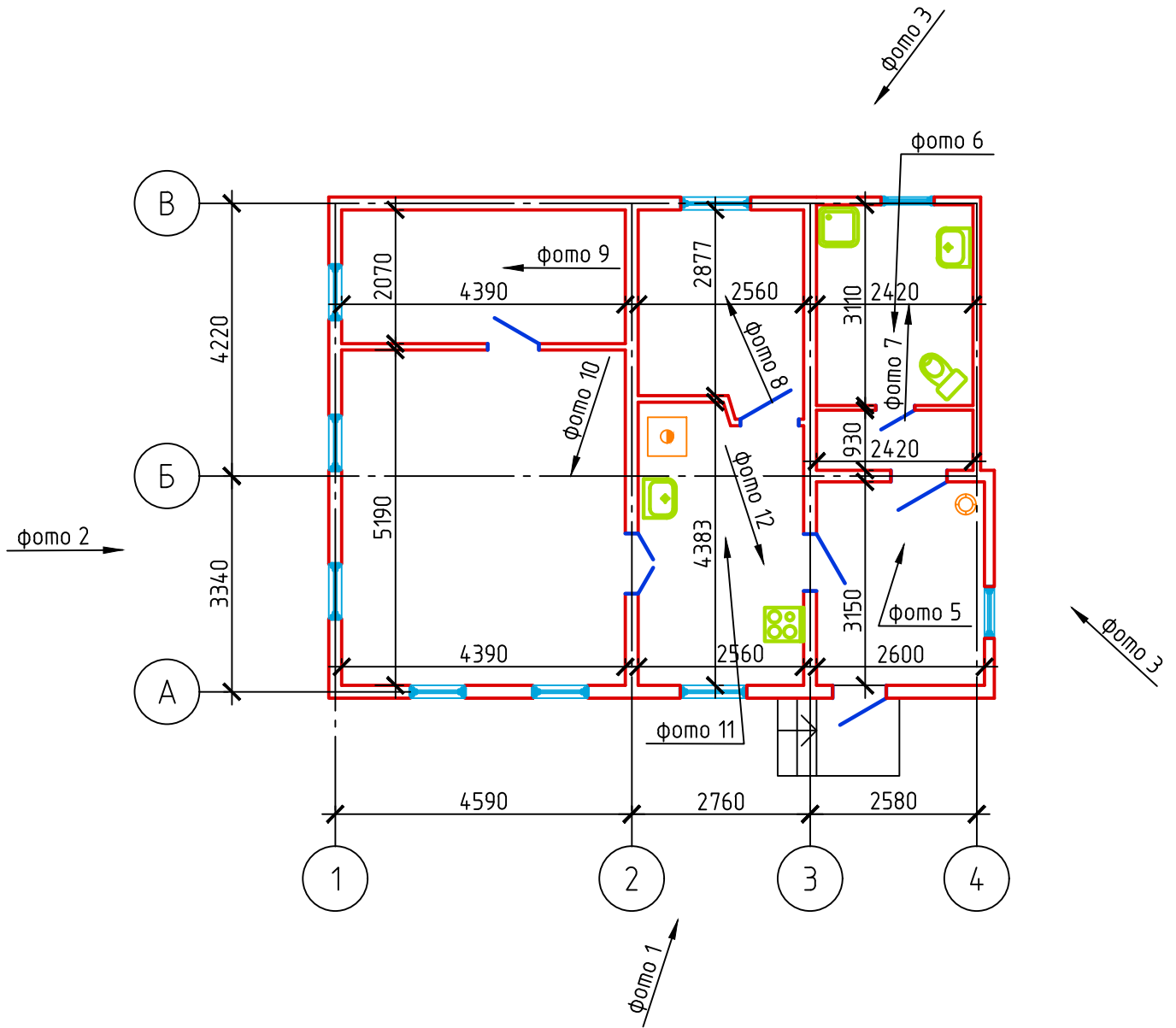
Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей основного комплекта	
2	План 1-го этажа	



						Приложение 1. Графическая часть	шифр	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Ведомость рабочих чертежей основного комплекта	2 - - - - -	
Выполнил					09.25		лист	14
Проверил					09.25			

План 1-го этажа



Аппарат отопительный газовый бытовое



Счётчик газовый

Приложение 1. Графическая часть						шифр	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	План 1-го этажа	
					09.25	лист	15
Выполнил				09.25		Формат	A4
Проверил							



Фото 1. Фасад дома по оси А



Фото 2. Фасад дома по оси 1

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



Фото 3. Фасад дома по оси В



Фото 4. Фасад дома по оси 4

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

17



Фото 5. Общий вид прихожей



Фото 6. Общий вид сан. узла

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



Фото 7. Общий вид сан. узла



Фото 8. Общий вид жилой комнаты

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



Фото 9. Общий вид жилой комнаты

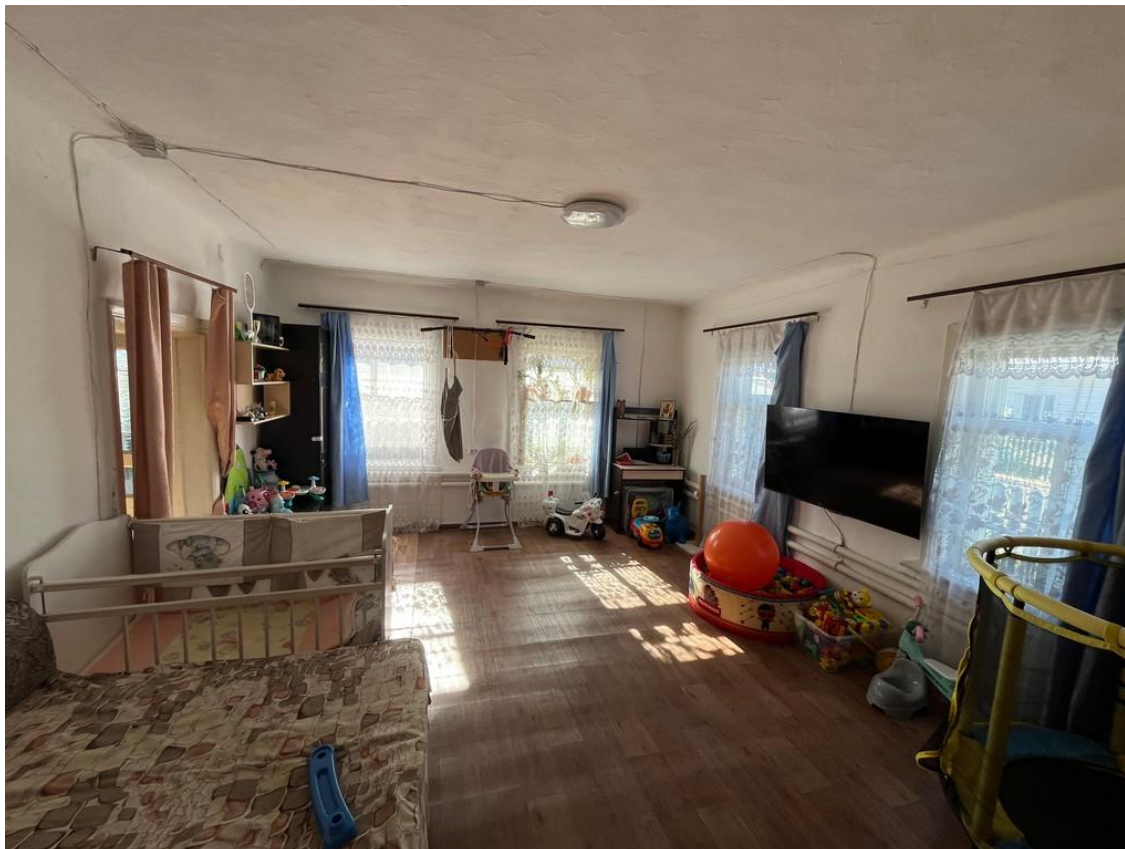


Фото 10. Общий вид жилой комнаты

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



Фото 11. Общий вид кухни



Фото 12. Общий вид кухни

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



Фото 13. Общий вид стропильной системы



Фото 14. Общий вид подпольного пространства.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ - НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ РАБОТЫ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

5406601280-20250919-1107
(регистрационный номер выписки)

19.09.2025
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирское экспертное объединение»

(полное наименование юридического лица (ФЮ) индивидуального предпринимателя)

1165476060056

(основной государственный регистрационный номер)

3. Компенсационный фонд возмещения вреда	
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд, возмещения вреда
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров
5. Фактический совокупный размер обязательств	
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки



2

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика 5406601280
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия (Имя Отчество индивидуального предпринимателя)) Общество с ограниченной ответственностью «Сибирское экспертное объединение»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица ООО «СЭО»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности 630132, Россия, Новосибирская область, Новосибирск г., Челюскинцев ул. д. 30/2, оф. 500
1.5	Является членом саморегулируемой организации Саморегулируемая организация в сфере архитектурно-строительного проектирования Союза «Проекты Сибирь» (СРО) (ИДНОР-05062003)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-009-005406601280-0345
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации 30.03.2018
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:	
2.1	2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/освобождения права)
2.2	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/освобождения права)
2.3	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/освобождения права)
Да, 30.03.2018	
Нет	
Нет	



1

