

Объект: Многоквартирный жилой дом
Адрес: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул.
Новосёлов, д. 15

Техническое заключение
о состоянии строительных конструкций многоквартирного
жилого дома.

Шифр 22-06-2019

Новосибирск 2019г

Содержание

Техническое задание	3
Программа обследования	4
1. Вводная часть	6
1.1. Основание для проведения обследования	6
1.2. Сведения об организации, проводившей обследование	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	7
1.7. Объекты рассмотрения	7
1.8. Этапы проведения обследования	7
1.9. Методика проведения обследования	7
2. Визуально инструментальное обследование	8
3. Вывод	10
4. Нормативная документация	11
Приложение 1. Раскладка лаг	12
Приложение 2. Фотографии	13
Приложение 3. Выписка из реестра СРО, диплом инженера эксперта	24

Техническое задание

на выполнение работ по оценке технического состояния конструкций

1. Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15
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. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15

Программа обследования

и оценки технического состояния строительных конструкций

Объект: Многоквартирный жилой дом: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15

Цель обследования: Дать оценку о техническом состоянии объекта.

1. Состав работ:

1.1. Анализ имеющейся технической документации: Технический паспорт.

1.2. Проверка состояния конструкций:

1.3. Техническая диагностика (приборы, инструменты):

осмотр конструкций, обследование конструкций крыши кровли

– 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. №WS0 25455 свидетельство о поверке №3795 до 11.04.2020; рейка нивелирная телескопическая TS 3м инв. №431 свидетельство о поверке №3796 до 11.04.2020;

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: июнь 2019 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

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
--------------	-----------	-------------	------------	------

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 22-06-2019. Множкквартирный жилой дом.	22 июня 2019 28 июня 2019	Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15.

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.

										Лист
										6
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
						7
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 выполнена. Обнаружены следующие повреждения: мелкие трещины в цоколе, следы увлажнения цоколя и нижних венцов, выпучивание отдельных участков стен подвала. Замачивание фундаментов, следы суффозии грунта основания, вызванной протечками инженерного оборудования, затоплением подвала. Следы промерзания стен подвала. (Приложение 2, фото 1-3) **Категории технического состояния – ограниченно работоспособное состояние** – категория технического состояния фундамента, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

- **Несущие наружные и внутренние стены дома** – деревянные брусовые. Обнаружены следующие повреждения: Искривление горизонтальных линий фасада, следы увлажнения и гнили на уровне нижних окладочных венцов. Трещины в штукатурке с внутренней стороны. Продуваемость и промерзание стен, поражение гнилью на глубину более 50% площади сечения. Выпучивание стен и прогибы по торцевым фасадам величина выпучивания до ½ толщины стен ось 1, ось 13. Перекос дверных и оконных косяков. Полное нарушение жесткости сруба, по всей площади фасадов, венцы люфтят при незначительном воздействии. (Приложение 2, фото 4-28). Выполнены противоаварийные мероприятия, стяжка стен сруба по оси А/3-5; по оси Г/10-11. **Категории технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние стен характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

- **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. Конструкция на грани разрушения, которое локально уже началось (Приложение 2, фото 29-37). Утеплитель имеет значительное снижение теплоизолирующих свойств, локальные промерзания чердачного перекрытия. **Категории технического состояния – аварийное состояние.** Техническое состояние перекрытий характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

- **Крыша жилого дома, чердачного типа, с деревянной стропильной системой,** кровля выполнена асбестоцементными волнистыми листами по деревянной обрешётке. Дефектов, свидетельствующих о снижении несущей способности крыши, кровли не обнаружено. **Категории технического состояния – Исправное состояние** – категория технического состояния крыши в целом, характеризуется отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		8

- 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 38-39). **Категории 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, покособились 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		9

3. Выводы

На основании результатов визуально - инструментального технического обследования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15 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 многоквартирного дома в целом, характеризуется 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.

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. Выполнить **полную замену стен**. Произвести **смену перекрытий** первого и второго этажей. Сменить полы. Произвести ремонт отделочных покрытий. Выполнить устройство вентиляции.

Физический износ многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15, составляет 82%.

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. Новосибирск, ул. Новосёлов, д. 15 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		10

4. Нормативная документация.

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

Не для печати и копирования. Образец ООО "СЭО"

					Техническое заключение	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Приложение 2. Фотографии.



Фото 1. Искривление стен подвала

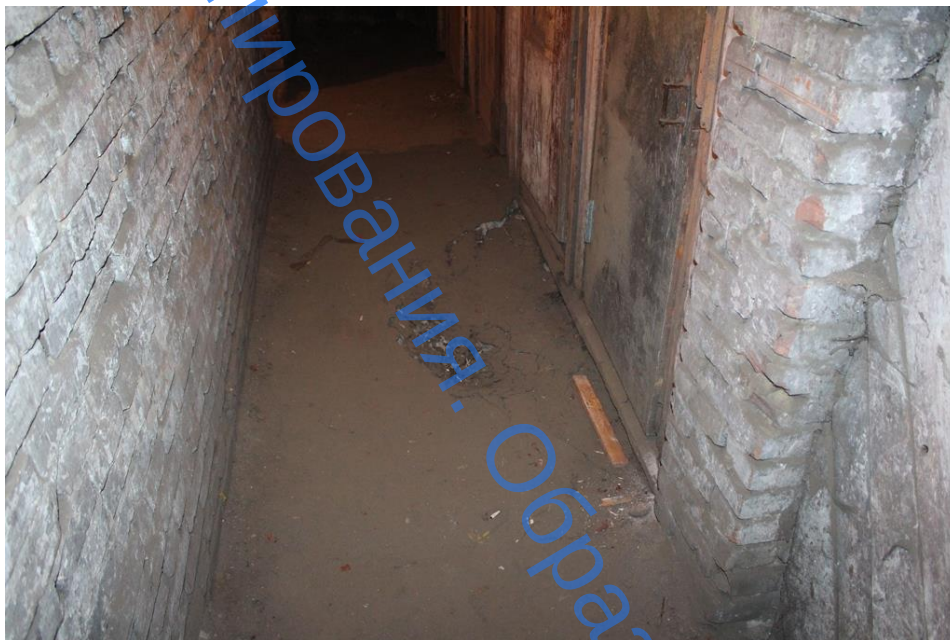


Фото 2. Замачивание фундаментов, следы суффозии грунта основания, вызванной протечками инженерного оборудования

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

14



Фото 3. Промораживание стен подвала.



Фото 4.

Фото 4. Трещины в цоколе, фасад по оси А.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

15

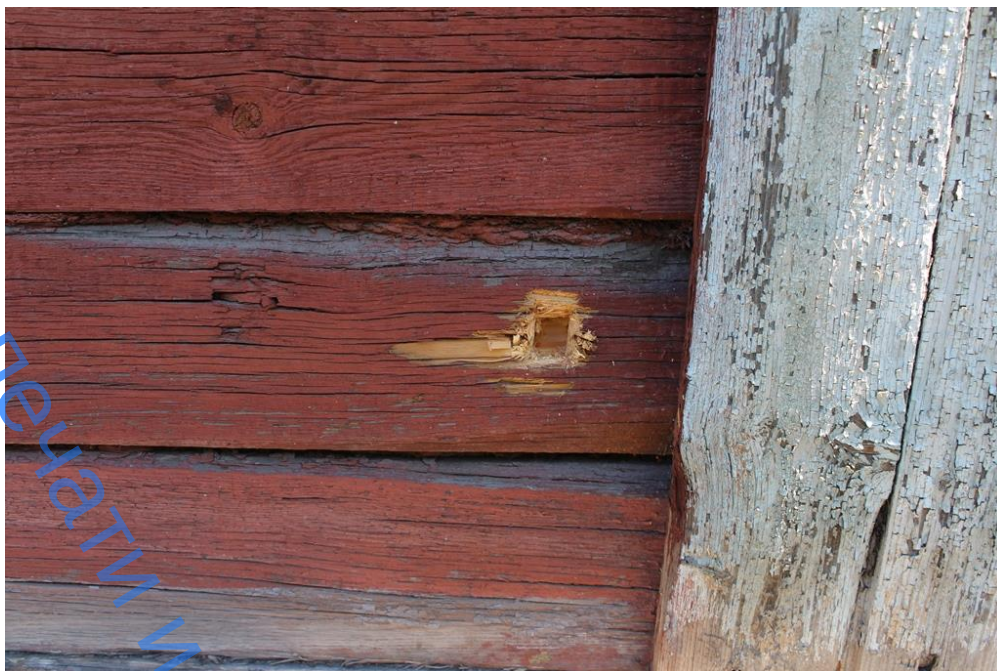


Фото 5. Угол ось А/13

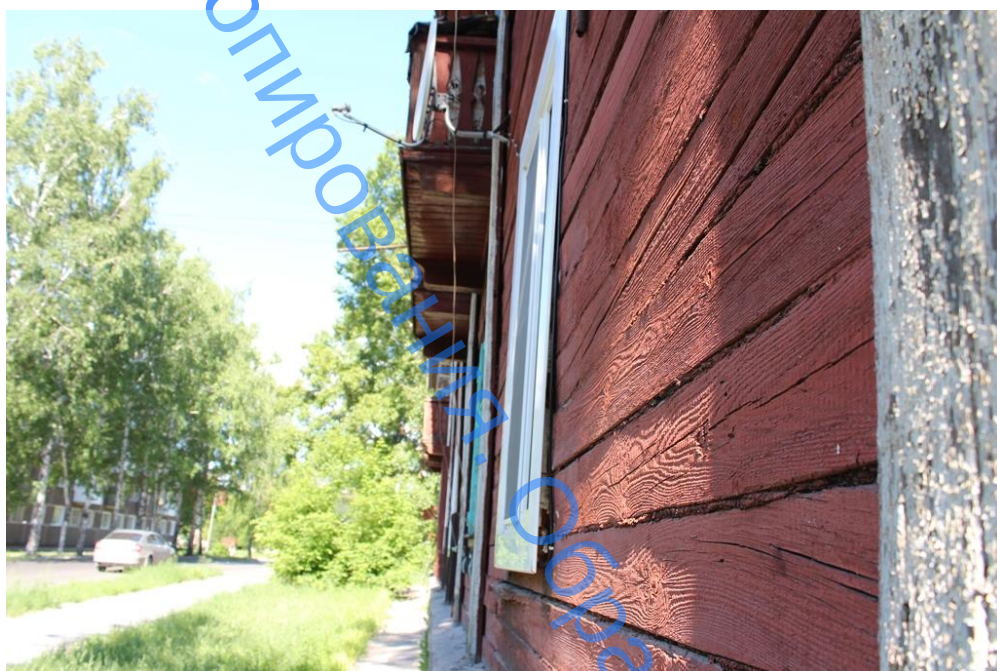


Фото 6. Фасад ось А

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

16

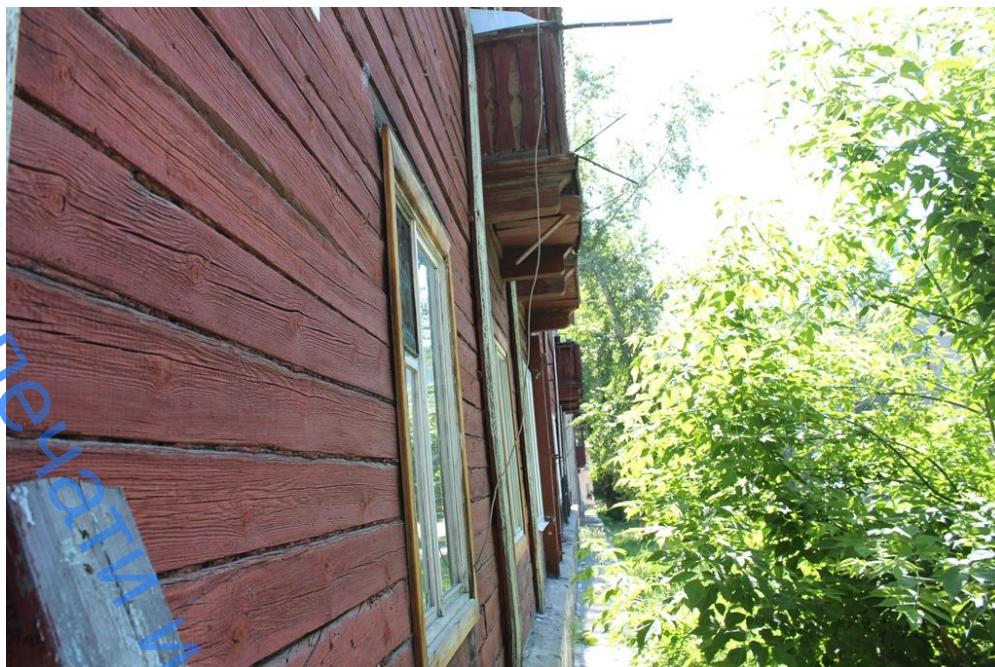


Фото 7. Фасад ось А



Фото 8. Фасад ось А

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

17

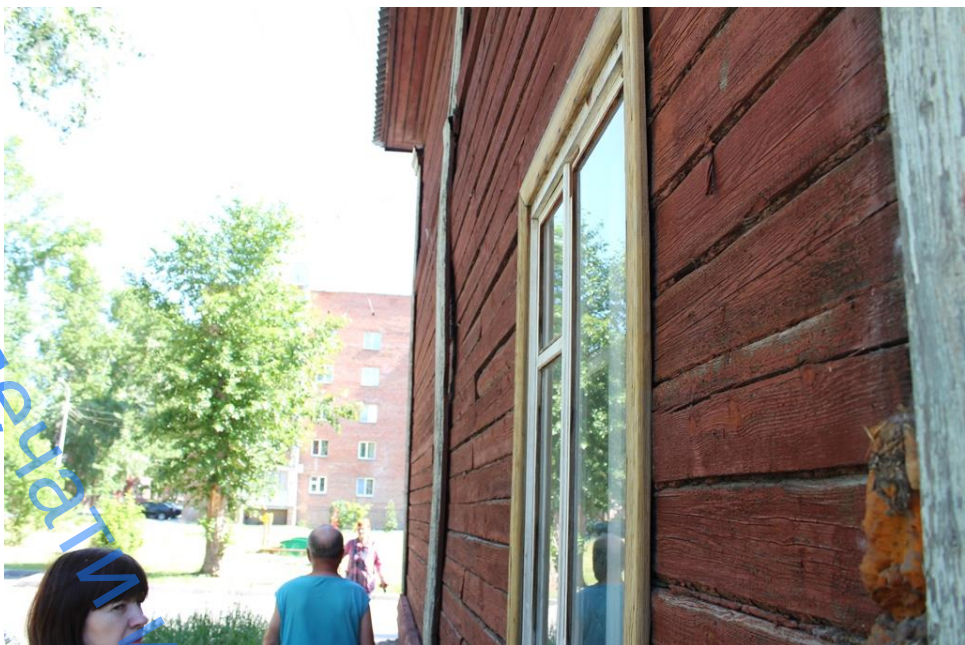


Фото 9. Фасад ось 1



Фото 10. Фасад ось 1

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

18

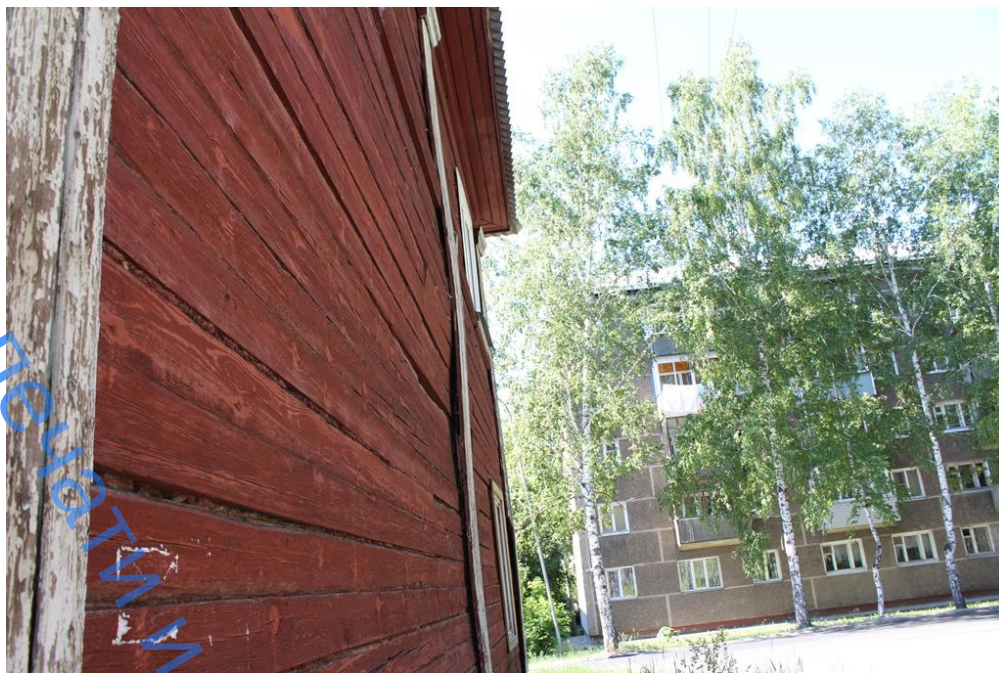


Фото 11. Фасад ось 1

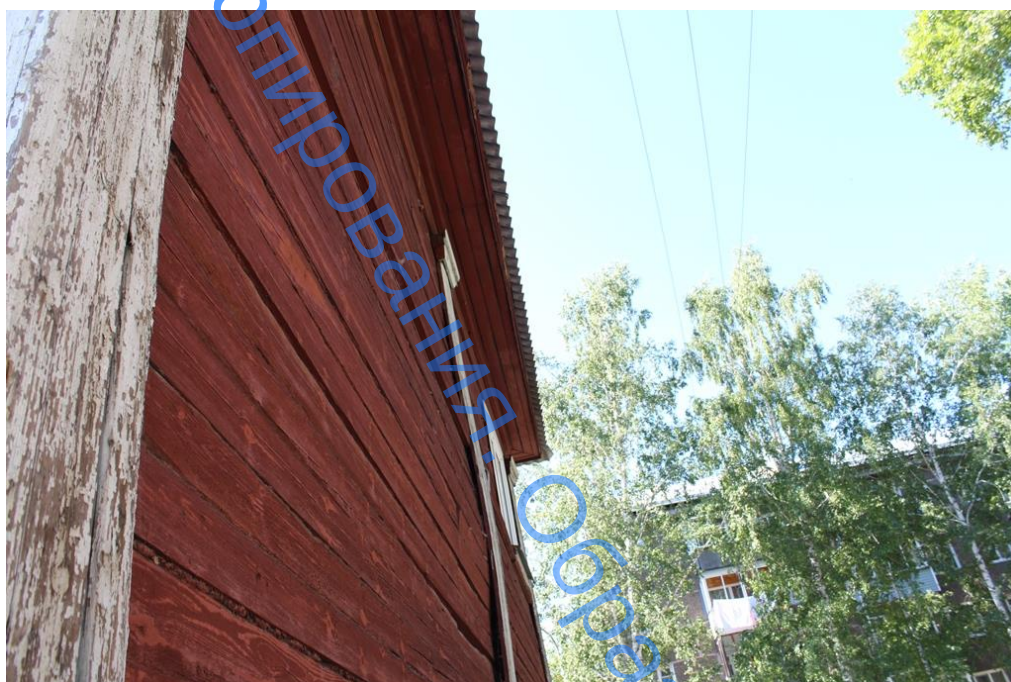


Фото 12. Фасад ось 1

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

19



Фото 13. Фасад ось Г

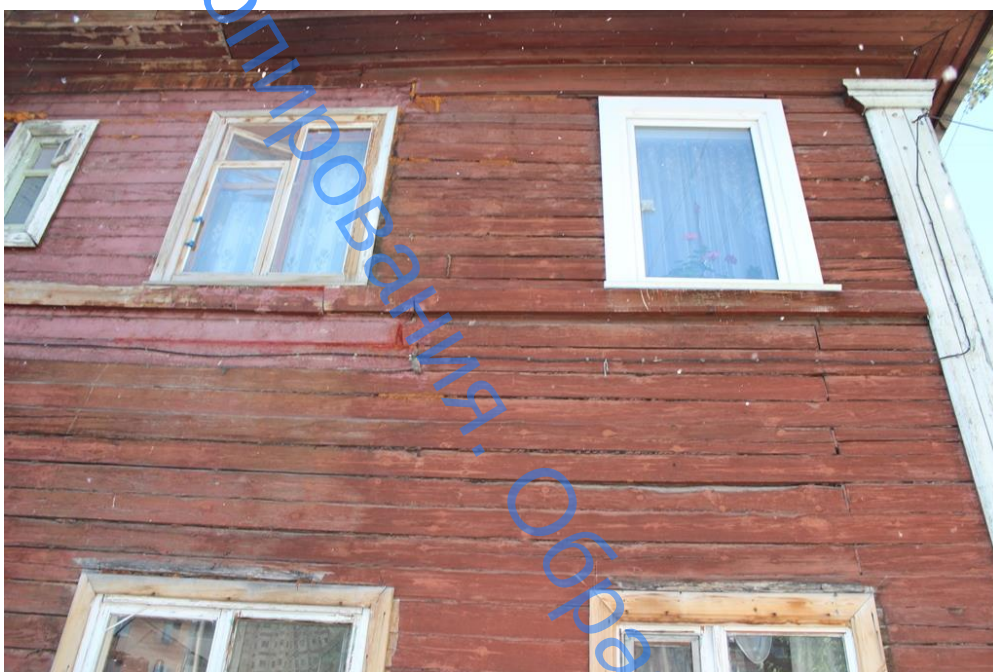


Фото 14. Фасад ось Д

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

20



Фото 15. Фасад ось Г



Фото 16. Фасад ось Г

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

21



Фото 17. Фасад ось Г



Фото 18. Фасад ось У

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

22



Фото 19. Фасад ось Г. Усиление



Фото 20. Фасад ось Г

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

23

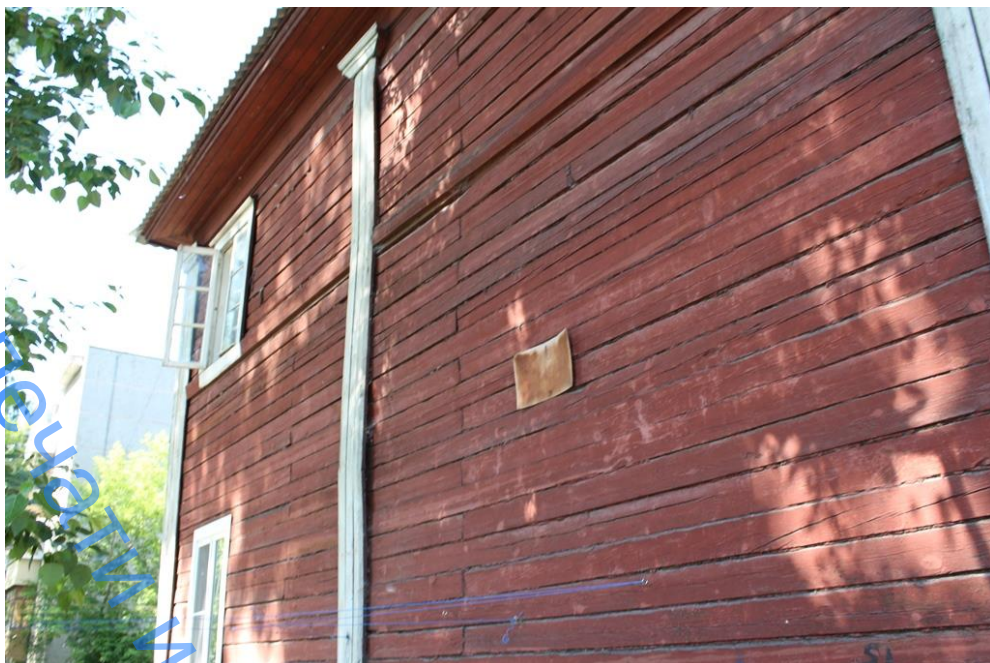


Фото 21. Фасад ось 13



Фото 22. Фасад ось 13

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

24



Фото 23. Фасад ось А



Фото 24. Промерзание по стене Г/5-6 (кв. 7)

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

25

Не для печати и копирования.



Фото 25. Промерзание по стене Г/5-6 (кв. 7)

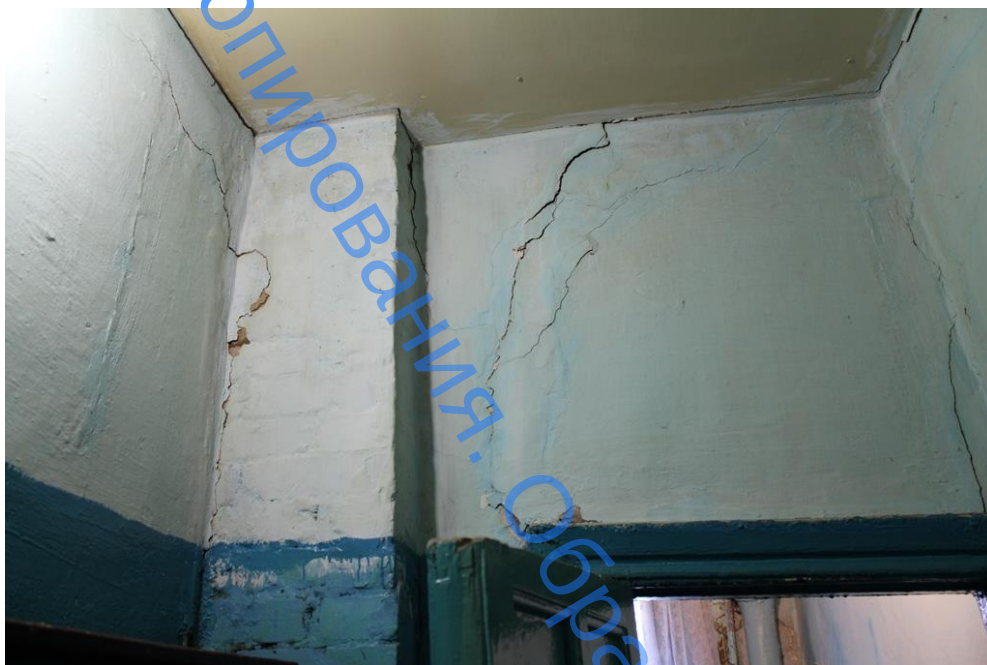


Фото 26. перегородка 6/Б-В (кв. 7)

Не для печати

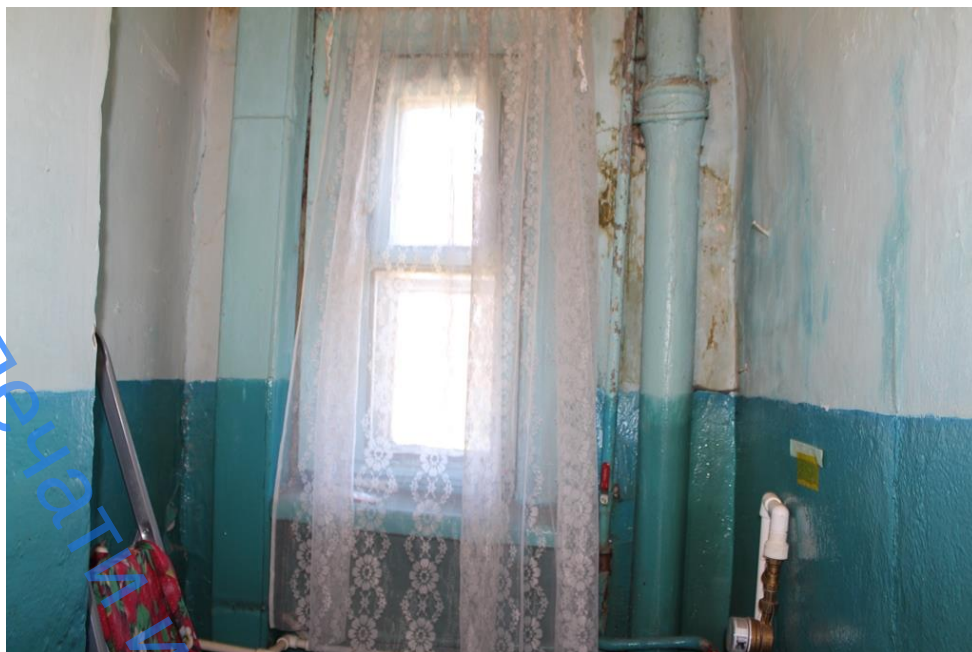


Фото 27. Промерзание по стене Г/6-7 (кв. 7)



Фото 28. Промерзание по стене Гс



Фото 29. Перекрытие Б-Г/5-6 (кв. 7)



Фото 30. Перекрытие А-Б/5-7 (кв. 7)

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

28

Не для печати



Фото 31. Перекрытие Б-Г/12-13 (кв. 1)



Фото 32. Перекрытие А-Б/10-11 (кв. 1)

Образец ООО "СЭО"

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Не для печати



Фото 33. Лаги перекрытия



Фото 34. Лаги перекрытия

Образец ООО "СЭО"



Фото 35. Перекрытие Б-Г/10-11 (кв. 1)



Фото 36. Перекрытие А-Б/5-7 (кв. 5)

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Техническое заключение

Лист

31

Не для печати



Фото 39. Полы А-Б/10-11 (кв. 1)

копирования. Образец ООО "СЭО"

Приложение 3. Выписка из реестра СРО, диплом инженера

					Техническое заключение	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		33