



Экземпляр № 2 из 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ ТО-20.001

по результатам обследования фасада
многоквартирного жилого дома № 24
по бульвару Ф. Лефорта
в г. Калининграде

[Заказчик: ООО «УК Сельма»]

г. Калининград
2020 г.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ТО-20.001

Наименование субъекта Российской Федерации: **Калининградская область**

Наименование объекта: **Многоквартирный жилой дом**

Адрес объекта: **г. Калининград, бульвар Ф. Лефорта, д.24**

Дата составления технического отчета: **«10» июня 2020г.**

Исполнитель:

Главный инженер

/Д.Д. Стыран /

Руководитель обследования:

Директор



М.П.

/И.С. Блинова/

Калининград
2020г.



1. СОДЕРЖАНИЕ

1. СОДЕРЖАНИЕ	3
2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ	4
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ.	13
5.1. ОБЩЕЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	13
5.2. СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ	14
5.3. ОБЪЕМНО – ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ЗДАНИЯ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	15
5.4. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	16
6. СВЕДЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ	17
6.1. ВЫПОЛНЕННЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА МОМЕНТ ОБСЛЕДОВАНИЯ	17
6.2. ПЛАНОВЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПО ДАННЫМ ОТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ»	17
7. ДАННЫЕ ПО ПРОВЕДЕННОМУ ОБСЛЕДОВАНИЮ	18
8. РЕЗУЛЬТАТЫ ВИЗУАЛЬНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ	21
9. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ	25
10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	27



2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на обследование фасада
многоквартирного жилого дома № 24
по бульвару Ф. Лефорта в г. Калининграде

1.	Основание проведения обследования:
	Договор подряда на оказание консультативных услуг по капитальному и текущему ремонту зданий и сооружения и составлению сметной документации № 44К-10/06/2020 от 10 июня 2020г.
2.	Данные о Заказчике:
	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Сельма» Юр. Адрес: г. Калининград ул. В. Гакуна, 10 Лит XII из лит. А ИНН 3906289644 КПП 390601001 Р/С 40702810600040000453 В Филиале «Калининградский» ОАО «ТЭМБР-БАНК» К/С 301018100000000000857 БИК 042748857
3.	Данные об объекте обследования:
	<u>Год постройки:</u> 1998 г. <u>Количество этажей:</u> 10 <u>Количество подъездов:</u> 3



4.	Комплектность документов, чертежей по обследуемым системам и конструктивам:
	Технический паспорт инвентарный номер 34445 от 10.11.1998 г.



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Техническое обследование фасада много квартирного жилого дома № 24 по бульвару Ф. Лефорта в г. Калининграде, выполнено специалистами ООО «Капитальный Ремонт и Строительство» на основании Договора подряда на оказание консультативных услуг по капитальному и текущему ремонту зданий и сооружения и составлению сметной документации № 44К-10/06/2020 от 10 июня 2020г, в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Отчет составлен 12.06.2020.

Обследование проводил Стыран Дмитрий Дмитриевич.

Цель обследования является определение технического состояния фасада многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, бульвар Ф. Лефорта, д.24 и выдача рекомендаций по необходимым мероприятиям для дальнейшей эксплуатации объекта.

Работа по проведению обследования включала в себя:

- Изучение имеющейся исполнительной и эксплуатационной документации на объект;
- Визуальное и инструментальное обследование конструктивных элементов;
- Обработка документации и результатов обследования;
- Составление технического отчета.

Обследование проводилось 10 июня 2020 года в дневное время в присутствии представителя Заказчика в соответствии с действующими Государственными Стандартами и Строительными Нормами и Правилами.



Характер и метод обследования, состав выполняемых работ по определению технического состояния здания, а также термины и определения, использованные при выполнении работ по обследованию, и составлении настоящего отчета соответствуют нормативным документам:

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Общие требования».
- ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».
- ВСН 58-88 (р) «Положение об организации зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».
- СП 54.13330.2016 Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003*
- СП 71.13330.2017 Свод правил. «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87*
- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
- СП 23-101-2004. «Проектирование тепловой защиты зданий»
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»

Исследование проведено методом сопоставления результатов натурного обследования с нормативными документами и техническим паспортом на домовладение.

Список приборов и инструментов:

- Лазерная рулетка BOSCH Professional GLM 50 C. Для оценки геометрических параметров здания и помещений;
- Фотокамера Canon eos 600d;



- МФУ HP Laser Jet 3052. Для сканирования и печати документов.

Информация представленная в настоящем отчете, соответствует состоянию объекта на период обследования.

Выводы, содержащиеся в рецензии, ограничиваются следующими условиями:

- Специалист исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверку.
- ООО «Капитальный Ремонт и Строительство» и проводивший обследование специалист гарантируют конфиденциальность информации, полученной в процессе работы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Безопасность эксплуатации здания (сооружения) – комплексное свойство объекта противостоять его переходу в аварийное состояние, определяемое: проектным решением и степенью его реального воплощения при строительстве; текущем остаточным ресурсом и техническим состоянием объекта; степенью изменения объекта (старение материала, перестройки, перепланировки, пристройки, реконструкции, капитального ремонта и т.п.) и окружающей среды как пригодного, так и техногенного характера; совокупностью антитеррористических мероприятий и степенью их реализации; нормативами по эксплуатации и степенью их реального осуществления.

Восстановление - комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния, определяемого соответствующими требованиями нормативных документов на момент проектирования объекта.

Здание эксплуатируемое - построенный и введенный в эксплуатацию инженерно-строительный объект, возвышающийся над поверхностью земли, имеющий в своем составе сооружения, строительные материалы и изделия, и инженерные системы для функционирования по назначению и поддержания параметров помещений и внутренней среды. Эксплуатируемые здания по назначению подразделяются и1085 на: жилые, промышленные и общественные.



Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности несущей строительной конструкции или здания и сооружения в целом, а также грунтов их основания, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик.

Критерий оценки технического состояния - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего деформативность, несущую способность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции и грунтов основания.

Механическая безопасность - состояние строительных конструкций и оснований здания или сооружения, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде вследствие разрушения или потери устойчивости строительного сооружения или его части.

Мониторинг технического состояния зданий (сооружений), находящихся в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии - система наблюдения и контроля, проводимая по определенной программе, для отслеживания степени и скорости изменения технического состояния объекта и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения или опрокидывания, действующая до момента приведения объекта в работоспособное техническое состояние.

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.



Обследование технического состояния здания (сооружения) - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимости восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование грунтов основания и строительных конструкций на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих конструкций и определения их фактической несущей способности.

Ограниченно-работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом, включая состояние грунтов основания, на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Помещение - часть объема здания, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями; помещение может так

же являться частью объема сооружения общественного назначения.



Работоспособное техническое состояние - категория технического состояния, 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 обеспечивается.

Строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Текущее техническое состояние зданий (сооружений) - техническое состояние зданий и сооружений на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.

Усиление - комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая грунты основания, по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями.

Физический износ здания - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

Эксплуатация - потребление по назначению здания (строения, сооружения) и используемой прилегающей к ним территории в совокупности с процессами поддержания здания (строения, сооружения) в работоспособном состоянии, включающими контроль технического состояния, техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание в чистоте здания (строения, сооружения) и используемой прилегающей к ним территории.



5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ.

5.1. ОБЩЕЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

№ п/п	Наименование параметра (или элемента) здания	Характеристика параметра (или элемента) здания
1	Страна	Российская Федерация
2	Адрес	Калининградская область, г. Калининград, бульвар Ф. Лефорта, д.24
3	Наличие проекта на здание	Технический паспорт на жилой дом и земельный участок № 34445 от 10.11.1998г.
4	Год постройки	1998 год
5	Степень износа по данным государственного технического учета (на момент составления технического паспорта)	0%
6	Степень фактического износа (на момент обследования)	
7	Акт о признании многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу	Отсутствует
8	Кадастровый номер земельного участка	39:15:130712:132
9	Паспорт фасада	Отсутствует
10	Наличие специализированного счета на капитальный ремонт в Специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»	Счет регионального оператора



5.2. СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ



Координаты здания:

N 54.744503

E 20.494573

Ручная пометка/подпись



5.3. ОБЪЕМНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ЗДАНИЯ

№ п/п	Наименование параметра (или элемента) здания	Характеристика параметра (или элемента) здания
1	Этажность здания	10
2	Наличие подвала / технического подполья	Имеется подвал
3	Общая площадь подвала / технического подполья	
4	Наличие чердачного помещения	отсутствует
5	Общая площадь чердачного помещения	-----
6	Наличие мансардного этажа	отсутствует
7	Общая площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками)	6 844,50 м ²
8	Количество лестниц	3
9	Уборочная площадь лестничных клеток	697,60 м ²
10	Количество квартир	119
11	Общая площадь жилых помещений (квартир)	4 078,90 м ²
12	Количество лифтовых шахт	3
13	Высота помещений	2,55 м
14	Строительный объем здания	28 960 м ³
15	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества	4 263 м ²



5.4. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ

№ п/п	Наименование параметра (или элемента) здания	Характеристика параметра (или элемента) здания
1	Наружные и внутренние стены	ж/ бетонные панели
2	Крыша 2.1. Конструкция 2.2. Утепляющие слои 2.3. Покрытие 2.4. Система водоотвода	Рулонная кровля с внутренними водостоками



6. СВЕДЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

6.1. ВЫПОЛНЕННЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА МОМЕНТ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Наименование конструктива	Дата капитального ремонта	Описание элементов после капитального ремонта	Финансирование капитального ремонта	Организация осуществляющая капитальный ремонт (подрядчик)
Кровля	2005			

6.2. ПЛАНОВЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПО ДАННЫМ ОТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ»

Наименование конструктива	Планируемая дата капитального ремонта	Наличие денежных средств на счете	Задолженность	Наличие протокола общего собрания
В	2021-2023 г.г.	1 564 208.80* рублей	195 484.28* рублей	отсутствует
Л	2027-2029 г.г.			отсутствует
ПУ	2027-2029 г.г.			отсутствует
РФ	2030-2032 г.г.			отсутствует



Наименование конструктива	Планируемая дата капитального ремонта	Наличие денежных средств на счете	Задолженность	Наличие протокола общего собрания
Ф	2033-2035 г.г.			отсутствует
ЭЛ	2036-2038 г.г.			отсутствует
ХВС	2036-2038 г.г.			отсутствует

* Данные взяты с сайта <http://www.fondgkh39.ru>

Рис

7. ДАННЫЕ ПО ПРОВЕДЕННОМУ ОБСЛЕДОВАНИЮ

№ п/п	Наименование параметра (или элемента) здания	Характеристика параметра (или элемента) здания	Выявленные дефекты в процессе обследования	Объем выявленных дефектов	Примечания
1	Крыша Конструкция Утепляющие слои Покрытие Система водоотвода	Рулонная кровля с внутренними водостоками	На дату обследования дефектов не обнаружено.	отсутствует	отсутствует
2	Отделка наружная 3.1. Фасад		На дату обследования выявлены нарушения в герметизации межпанельных швов. Обнаружено многочисленное выветривание раствора, трещины, отслоение рулонной герметизации от поверхности, что не обеспечивает необходимую герметичность. В результате нарушенной герметизации межпанельных швов происходит увлажнение ограждающей конструкции, снижается сопротивление теплоотдачи, что приводит к образованию точки росы на внутренней поверхности	Более 50 %	



№ п/п	Наименование параметра (или элемента) здания	Характеристика параметра (или элемента) здания	Выявленные дефекты в процессе обследования	Объем выявленных дефектов	Примечания
			ограждающей конструкций. Так же в отдельных местах, где выполнен ремонт межпанельных швов наблюдаются на внутренней поверхности стен следы в виде темных пятен, что свидетельствует о смещении точки росы на внутреннюю поверхность ограждающих конструкций в виду возможного брака ж/бетонных панелей. Выявлено поверхностные разрушения ограждений лоджий общего пользования, расположенных у лестничных клеток.		

Ремонт



8. РЕЗУЛЬТАТЫ ВИЗУАЛЬНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ



Фото 1. Главный фасад здания



Фото 2. Дворовой фасад здания



Фото 3. Правый торцевой фасад здания



Фото 4. Кровля

Власов



Фото 5. Герметизация межпанельных швов



Фото 6. Герметизация межпанельных швов



9. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В ходе визуального обследования фасада многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, бульвар Ф. Лефорта, д.24, были выявлены следующие отступления от нормативной документации:

- Обнаружено многочисленное выветривание раствора, трещины, отслоение рулонной герметизации от поверхности межпанельных швов, что не обеспечивает необходимую герметичность.
- Выявлены поверхностные разрушения ограждений лоджий общего пользования, расположенных у лестничных клеток.

Появлению повреждений способствует переменное замораживание и оттаивание намокших конструкций в период года, характеризующийся сменой положительных и отрицательных температур наружного воздуха.

Конструкции наружных стен по своим теплотехническим параметрам не отвечают современным требованиям, особенно в участках многочисленных межпанельных швов.

Ввиду вышеперечисленных факторов в целях улучшения условий проживания жильцами части квартир было выполнено утепление наружных стен своих квартир.

Так же стоит отметить, что следы ремонтов межпанельных швов, многочисленные повреждения, хаотичность в расположении утепленных участков стен по фасадам жилого дома снижает уровень эстетического восприятия архитектурного облика здания, расположенного у пересечения оживленных улиц города.

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Калининград, бульвар Ф. Лефорта, д.24, находится в эксплуатации более 20 лет.

Состояние обследуемого фасада здания расценивается как ограничено работоспособное (неудовлетворительное).



В соответствии с п. 3.6.9 «Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем России)» удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50%;
- покрытия полов - 20%;
- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в жилом здании.

Для дальнейшего обеспечения безопасного проживания людей и сохранности их имущества, в соответствии с методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, необходимо выполнить работы по капитальный ремонт фасада здания.

Капитальный ремонт должен включать в себя устранение неисправностей и дефектов, восстановление или замену на более современные и экономические материалы, для чего работы по капитальному ремонту здания рекомендуется провести со следующими видами работ:

- утепление стен с наружной стороны теплоизоляцией из пенополистирола и минераловатных плит с отделочным слоем их тонкослойной штукатурки;
- полная замена отмостки;
- ремонт ж/б экранов ограждений балконов, лоджий, имеющих повреждения, с антикоррозийной обработкой обнажившейся стальной арматуры и восстановлением защитного слоя бетона.

Работы по капитальному ремонту фасада здания необходимо проводить на основании паспорта фасада и проектной документации, разработанной и согласованной в установленном порядке.

Исполнитель:

Гл. инженер

/Д.Д. Стыран/

Руководитель обследования: Директор

/И.С. Блинова/



10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
2. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Общие требования».
3. ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально- культурного назначения».
4. «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004»
5. СП 54.13330.2016 Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003*
6. СП 71.13330.2017 Свод правил. «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87*
7. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
8. СП 23-101-2004. «Проектирование тепловой защиты зданий»
9. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»