

Технический отчет
по результатам визуального обследования технического
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по
адресу:
г Петропавловск-Камчатский, Космический проезд, д 3в

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение "Управление
капитального строительства и ремонта"

Шифр: 21769-2025

2025 г.

2. Выводы по многоквартирному дому

По результатам проведенного обследования и анализа технического состояния строительных конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: г Петропавловск-Камчатский, Космический проезд, д 3в, сделан вывод:

- 2.1. Техническое состояние здания в целом может быть классифицировано в соответствии с ГОСТ 31937-2024 [1] как **работоспособное**;
- 2.2. Общий физический износ здания составляет - **29%**;
- 2.3. Состояние здания (по ВСН 53-86 (р)) - **Удовлетворительное**.
- 2.4 В рамках текущего и капитального ремонтов следует выполнить рекомендации по устранению выявленных в процессе обследования дефектов и повреждений согласно:
 - «Ведомость дефектов и повреждений» (Приложение Б).
 - «Сводная ведомость дефектов и повреждений» (Приложение Д).
 - «Сводная ведомость работ по устранению выявленных дефектов и повреждений» (Приложение Е).
- 2.5 Проектную документацию на капитальный ремонт, выполнить в соответствии с действующими строительными нормами и правилами силами организаций, имеющих допуск СРО на осуществление данной деятельности.
- 2.6. Рекомендуемый тип ремонта:
 - Кровли - капитальный ремонт
 - Крыши - текущий ремонт
 - Карнизы, парапеты - капитальный ремонт
 - Водосточная система - текущий ремонт
 - Стены - текущий ремонт
 - Панели стеновые - текущий ремонт
 - Межпанельные швы - текущий ремонт
 - Перегородки - текущий ремонт
 - Двери - текущий ремонт
 - Окна - без ремонта
 - Балконы, козырьки - текущий ремонт
 - Крыльца - текущий ремонт
 - Отмостка - капитальный ремонт
 - Цоколь - текущий ремонт
 - Лестницы - без ремонта
 - Полы - текущий ремонт
 - Перекрытия - текущий ремонт
 - Стены подвала - текущий ремонт
 - Пол подвала - текущий ремонт
 - Вход в подвал - текущий ремонт
 - Перекрытия подвала - текущий ремонт

Фундаменты - текущий ремонт

Внутридомовая система водоснабжения - текущий ремонт

Система горячего водоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система водоотведения - текущий ремонт

Внутридомовая система теплоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система электроснабжения - текущий ремонт

Вентиляция - капитальный ремонт

2.7. К основным причинам, вызвавшим выявленные дефекты и повреждения конструкций, можно отнести следующие:

- общий длительный срок эксплуатации объекта без проведения капитального ремонта;
- физический износ материалов конструкций в отсутствии своевременных

предупредительных ремонтов;

- атмосферные воздействия;
- температурно-влажностные воздействия;
- возможно, превышение допустимых нагрузок.
- сейсмические воздействия.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 34 года.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 22,66%.

Паспортный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С9;

Установленный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С9;

Установленный дефицит сейсмостойкости – 0,95 балла.

Срок службы остальных элементов и систем инженерно- технического обеспечения превышен.

2.8. Дальнейшая эксплуатация здания многоквартирного жилого дома по своему функциональному назначению, допускается при выполнении рекомендаций данного отчета.

3. Рекомендации по ремонту и восстановлению конструкций

3.1 Выполнить мероприятия по замене, усилению или восстановлению конструкций, находящихся в ограниченно-работоспособном состоянии. Для предотвращения ухудшения технического состояния строительных конструкций многоквартирного дома и как следствие, возникновения аварийных ситуаций, ремонтные работы требуется провести в кратчайшие сроки.

3.2 Для компенсации установленного дефицита сейсмостойкости требуется дефекты, возникшие в результате сейсмического воздействия устранить в ходе текущего ремонта.

4. Рекомендации по мониторингу конструкций

4.1. Организовать систематическое наблюдение за выявленными трещинами с помощью маяков серии ЗИ. По результатам проверки маяков отмечать динамику их перемещений в специальном журнале. В случае увеличения (развития) или образовании новых трещин принять меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

						21769-2025	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4.2. В рамках мониторинга, технического состояния конструкций, находящихся в ограниченно-работоспособном состоянии, рекомендуется организовать периодические проверки (осмотры) состояния поврежденных конструкций с документированием результатов проверок (осмотров) в журнал наблюдений. Анализировать полученную на этапе мониторинга информацию и делать заключение о изменении технического состояния объекта.

4.3. В рамках мониторинга общего технического состояния многоквартирного жилого дома периодически (весной, осенью) проводить контрольные визуальные осмотры конструкций и инженерных сетей с целью своевременного обнаружения вновь появившихся дефектов и повреждений.

4.4. По результатам сезонных (весенних, осенних) осмотров составлять акт о обнаружении новых или развитии выявленных ранее дефектов и повреждений конструкций.

5. Рекомендации по эксплуатации здания

5.1. В дальнейшем придерживаться системы планово-предупредительного (текущего) ремонта строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного жилого дома в соответствии с действующими нормативными документами.

При обнаружении во время осмотров многоквартирного жилого дома вновь образовавшихся дефектов и повреждений строительных конструкций в кратчайшие сроки выполнять их ремонт.

5.2. Не допускать изменений конструктивных и объемно-планировочных решений без проектной документации.

5.3. Поддерживать оптимальный температурно-влажностный режим эксплуатации в помещениях многоквартирного жилого дома.

Аналитическая справка по многоквартирному дому

№	Наименование параметра	Кол-во, шт.
1	Общее количество дефектов	108
1.1	в т.ч. в аварийном состоянии	0
1.2	в т.ч. в ограниченно-работоспособном состоянии	59
1.3	в т.ч. от сейсмического воздействия	26
2	С категорией опасности "А"	0
3	С категорией опасности "Б"	25
4	Конструкций (мест), требующих проведения противоаварийных мероприятий	0
5	Конструкций (мест), требующих детального обследования	0
6	Конструкций (мест), требующих мониторинга	12

						21769-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		9

Общий вид здания:



						21769-2025	Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Общий вид здания:



						21769-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Общий вид здания:



						21769-2025	Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		