

Технический отчет
по результатам визуального обследования технического
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по
адресу:
г Петропавловск-Камчатский, ул Арсеньева, д 4а

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

Шифр: 21764-2025

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, ул Арсеньева, д 4а, сделан вывод:

- 2.1. Техническое состояние здания в целом может быть классифицировано в соответствии с ГОСТ 31937-2024 [1] как **ограниченно-работоспособное**;
- 2.2. Общий физический износ здания составляет - **37%**;
- 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 - текущий ремонт
 - Крыши - текущий ремонт
 - Карнизы, парапеты - капитальный ремонт
 - Панели стеновые - капитальный ремонт
 - Межпанельные швы - капитальный ремонт
 - Внутренние стены - капитальный ремонт
 - Двери - текущий ремонт
 - Окна - текущий ремонт
 - Балконы, козырьки - текущий ремонт
 - Крыльца - капитальный ремонт
 - Отмостка - капитальный ремонт
 - Цоколь - капитальный ремонт
 - Лестницы - текущий ремонт
 - Полы - текущий ремонт
 - Перекрытия - текущий ремонт
 - Стены подвала - текущий ремонт
 - Пол подвала - текущий ремонт
 - Вход в подвал - капитальный ремонт
 - Перекрытия подвала - текущий ремонт
 - Фундаменты - текущий ремонт
 - Прямки - капитальный ремонт

Внутридомовая система водоснабжения - капитальный ремонт

Система горячего водоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система водоотведения - капитальный ремонт

Внутридомовая система теплоснабжения - капитальный ремонт

Внутридомовая система электроснабжения - капитальный ремонт

Вентиляция - текущий 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 – 53 года.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 35,3%. Остаточный ресурс несущих конструкций здания, полученный по результатам динамических параметров 84,22% Явно выраженных локальных напряжений несущих конструкций дома в пределах лестничных маршей с 1 по 3 подъезд-не обнаружено

Определены локальный участок разуплотнения грунта основания фундаментов на пересечении осей 1 и В (см. Приложение Н).

Паспортный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С9

Установленный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С8

Установленный дефицит сейсмостойкости – 1,33 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.

3.3 В результате визуального обследования выявлена необходимость проведения детального (инструментального) обследования здания в целом с откопкой шурфов дополнительно в зонах

						21764-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

выявленных аномалий (см. приложение Н).

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.

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.

						21764-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		10

Общий вид здания:



Общий вид здания:



						21764-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		6

Общий вид здания:



Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

21764-2025

Лист

7