

Технический отчет  
по результатам визуального обследования технического  
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по  
адресу:  
г Петропавловск-Камчатский, ул Арсеньева, д 41

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

Шифр: 22003-2025

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 41, 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 - **35%**;

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 - капитальный ремонт

Водосточная система - текущий ремонт

Панели стеновые - капитальный ремонт

Межпанельные швы - капитальный ремонт

Внутренние стены - текущий ремонт

Двери - без ремонта

Окна - без ремонта

Балконы, козырьки - без ремонта

Крыльца - без ремонта

Отмостка - капитальный ремонт

Цоколь - капитальный ремонт

Лестницы - без ремонта

Полы - без ремонта

Перекрытия - текущий ремонт

Стены подвала - текущий ремонт

Перекрытия подвала - без ремонта

Фундаменты - текущий ремонт

Внутридомовая система водоснабжения - текущий ремонт

Система горячего водоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система водоотведения - капитальный ремонт

Внутридомовая система теплоснабжения - текущий 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 – 39 лет.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 26%. Остаточный ресурс конструктива здания составляет 83,27%. Явно выраженных локальных напряжений несущих конструкций дома в пределах лестничных маршей с 3 по 6 подъезд - не обнаружено (см. приложение М).

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 – 1,38 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.

4.2. В рамках мониторинга, технического состояния конструкций, находящихся в

|      |      |      |        |       |      |            |      |
|------|------|------|--------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |        |       |      | 22003-2025 | Лист |
|      |      |      |        |       |      |            | 8    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата |            |      |

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                                             | 84          |
| 1.1 | в т.ч. в аварийном состоянии                                          | 0           |
| 1.2 | в т.ч. в ограниченно-работоспособном состоянии                        | 48          |
| 1.3 | в т.ч. от сейсмического воздействия                                   | 12          |
| 2   | С категорией опасности "А"                                            | 0           |
| 3   | С категорией опасности "Б"                                            | 1           |
| 4   | Конструкций (мест), требующих проведения противоаварийных мероприятий | 0           |
| 5   | Конструкций (мест), требующих детального обследования                 | 0           |
| 6   | Конструкций (мест), требующих мониторинга                             | 18          |

|      |      |      |        |       |      |            |      |
|------|------|------|--------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |        |       |      | 22003-2025 | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата |            | 9    |

Общий вид здания:



|      |      |      |       |       |      |            |      |
|------|------|------|-------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |       |       |      | 22003-2025 | Лист |
|      |      |      |       |       |      |            | 5    |
| Изм. | Кол. | Лист | №док. | Подп. | Дата |            |      |

Общий вид здания:



|      |      |      |        |       |      |            |      |
|------|------|------|--------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |        |       |      | 22003-2025 | Лист |
|      |      |      |        |       |      |            | 6    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата |            |      |

Общий вид здания:



|      |      |      |       |       |      |            |      |
|------|------|------|-------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |       |       |      | 22003-2025 | Лист |
|      |      |      |       |       |      |            | 7    |
| Изм. | Кол. | Лист | №док. | Подп. | Дата |            |      |