

Технический отчет
по результатам обследования технического состояния
строительных конструкций здания по адресу:
г Петропавловск-Камчатский, ул Ларина, д 30

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

Шифр: 21641-2025

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 Ларина, д 30, 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 - **31%**;

2.3. Состояние здания (по ВСН 53-86 (р)) - **Удовлетворительное**.

2.4 В рамках текущего и капитального ремонта 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 - текущий ремонт

Водосточная система - капитальный ремонт

Панели стеновые - текущий ремонт

Межпанельные швы - без ремонта

Внутренние стены - текущий ремонт

Двери - капитальный ремонт

Окна - капитальный ремонт

Балконы, козырьки - капитальный ремонт

Крыльца - текущий ремонт

Отмостка - текущий ремонт

Цоколь - текущий ремонт

Лестницы - текущий ремонт

Полы - текущий ремонт

Перекрытия - капитальный ремонт

Стены подвала - текущий ремонт

Пол подвала - капитальный ремонт

Вход в подвал - капитальный ремонт

Перекрытия подвала - текущий ремонт

Фундаменты - без ремонта

							21641-2025	Лист
								7
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

Приямки - текущий 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;

- сейсмические воздействия.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 25 лет.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 16,7%. Остаточный ресурс несущих конструкций здания, полученный по результатам анализа динамических параметров 83,27%. Явно выраженных локальных напряжений несущих конструкций дома в пределах лестничных маршей с 1 по 4 подъезд-не обнаружено. На основании анализа пространственного распределения деформационных характеристик на схеме выявлены локальные участки разуплотнения грунта основания, сопровождающиеся снижением модуля деформации и несущей способности грунтового массива. Указанные зоны локализованы по всей наружной стороне главного фасада, в подвале между 2-м и 3-м подъездами, в подвале между 3-м и 4-м подъездами. Возможными причинами могут являться протечки инженерных сетей, неисправная отмостка (см.приложение Н).

Паспортный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С8

Установленный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С7

Установленный дефицит сейсмостойкости – 1,12 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 условии выполнения рекомендаций данного отчета.

3. Рекомендации по ремонту и восстановлению конструкций

3.1 Для предотвращения аварийной ситуации требуется выполнение срочных противоаварийных (страховочных) мероприятий, приведенных в ведомости дефектов и

							21641-2025	Лист
								8
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

повреждений (приложение Б).

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

3.3 Полученные данные указывают на необходимость проведения дополнительных инженерно-геологических изысканий в зонах выявленных аномалий, а также разработки мероприятий по усилению фундаментных конструкций с учётом реального напряжённо-деформированного состояния и динамической устойчивости здания в целом (см.приложение М).

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

3.5 В результате визуального обследования строительных конструкций здания требуется детальное инструментальное обследование конструкций балконов.

4. Рекомендации по мониторингу конструкций

4.1. В рамках мониторинга, технического состояния конструкций, находящихся в ограниченно-работоспособном и аварийном 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21641-2025

Лист

9

Общий вид здания:

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21641-2025

Лист

5

Общий вид здания:

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21641-2025

Лист

6

Общий вид здания:

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21641-2025

Лист

7