

Технический отчет
по результатам визуального обследования технического
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по
адресу:
г Петропавловск-Камчатский, ул Арсеньева, д 8а

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

Шифр: 21921-2025

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 8а, 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 - **26%**;

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 - без ремонта
- Крыши - без ремонта
- Стены - текущий ремонт
- Панели стеновые - текущий ремонт
- Внутренние стены - текущий ремонт
- Двери - текущий ремонт
- Окна - текущий ремонт
- Балконы, козырьки - текущий ремонт
- Крыльца - текущий ремонт
- Отмостка - текущий ремонт
- Цоколь - текущий ремонт
- Лестницы - текущий ремонт
- Полы - без ремонта
- Перекрытия - без ремонта
- Стены подвала - капитальный ремонт
- Пол подвала - капитальный ремонт
- Вход в подвал - капитальный ремонт
- Перекрытия подвала - капитальный ремонт
- Фундаменты - капитальный ремонт
- Внутридомовая система водоснабжения - без ремонта
- Система горячего водоснабжения - без ремонта

Внутридомовая система водоотведения - без ремонта

Внутридомовая система теплоснабжения - капитальный ремонт

Внутридомовая система электроснабжения - без ремонта

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;
- сейсмические воздействия.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 63 года.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 42,0%. Остаточный ресурс несущих конструкций здания, полученный по результатам динамических параметров 78,70%. В пределах лестничных маршей между 1 и 3 подъездами локальных дефектных аномалий не обнаружено (см.приложение Н).

Паспортный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С8

Установленный класс сейсмостойкости в соответствии с СП 442.1325800.2019 – С8

Установленный дефицит сейсмостойкости – 1,08 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 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 Для компенсации установленного дефицита сейсмостойкости требуется восстановление работоспособного технического состояния.

3.4 Дефекты возникшие в результате сейсмического воздействия устранить в ходе текущего ремонта.

						21921-2025	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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.

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

						21921-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

Общий вид здания:



						21921-2025	Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Общий вид здания:



						21921-2025	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Общий вид здания:



Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

21921-2025

Лист

7