

Технический отчет
по результатам визуального обследования технического
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по
адресу:
г Петропавловск-Камчатский, ул Дальневосточная, д 28

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

Шифр: 21680-2025

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 Дальневосточная, д 28, 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 - **18%**;

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

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 - текущий ремонт
- Стены - текущий ремонт
- Внутренние стены - текущий ремонт
- Двери - текущий ремонт
- Окна - текущий ремонт
- Балконы, козырьки - текущий ремонт
- Крыльца - текущий ремонт
- Лоджии - без ремонта
- Отмостка - текущий ремонт
- Цоколь - текущий ремонт
- Лестницы - текущий ремонт
- Полы - текущий ремонт
- Перекрытия - текущий ремонт
- Стены подвала - текущий ремонт
- Пол подвала - без ремонта
- Перекрытия подвала - текущий ремонт
- Фундаменты - без ремонта
- 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 - текущий ремонт
 Лифт - без ремонта

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.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 14 лет.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 9,33%.

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 – 0,52 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. 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.

4.2. 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

						21680-2025	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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.

						21680-2025	Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Общий вид здания:



						21680-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Общий вид здания:



						21680-2025	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Общий вид здания:



						21680-2025	Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		