

Технический отчет
по результатам визуального обследования технического
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по
адресу:
г Петропавловск-Камчатский, ул Ларина, д 22

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

Шифр: 22187-2025

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 22, 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 - без ремонта
 - Водосточная система - текущий ремонт
 - Стены - текущий ремонт
 - Внутренние стены - текущий ремонт
 - Колонны - без ремонта
 - Двери - текущий ремонт
 - Окна - текущий ремонт
 - Балконы, козырьки - без ремонта
 - Крыльца - текущий ремонт
 - Отмостка - капитальный ремонт
 - Цоколь - без ремонта
 - Лестницы - без ремонта
 - Полы - без ремонта
 - Перекрытия - без ремонта
 - Стены подвала - текущий ремонт
 - Пол подвала - без ремонта
 - Перекрытия подвала - без ремонта
 - Фундаменты - текущий ремонт
 - Прямки - текущий ремонт

Внутридомовая система водоснабжения - без ремонта
 Система горячего водоснабжения - без ремонта
 Внутридомовая система водоотведения - без ремонта
 Внутридомовая система теплоснабжения - без ремонта
 Внутридомовая система электроснабжения - без ремонта
 Вентиляция - без ремонта
 Лифт - без ремонта
 Система АПС - 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;
- сейсмическое воздействие.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 3 года.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 2.0 % .

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 – 0,50 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 В случае выявления аварийной ситуации для предотвращения негативных последствий 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

						22187-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

кратчайшие сроки.

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

3.4 Полученные данные указывают на необходимость проведения дополнительного детального (инструментального) обследования здания.

4. Рекомендации по мониторингу конструкций

4.1. При выявленных дефектах требующих мониторинга, 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 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.

4.3. 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.

						22187-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

Общий вид здания:



						22187-2025	Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Общий вид здания:



						22187-2025	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		