

Технический отчет  
по результатам визуального обследования технического  
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по  
адресу:

г Петропавловск-Камчатский, пр-кт Победы, д 51

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

Шифр: 21958-2025

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, пр-кт Победы, д 51, 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 - **36%**;

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 - капитальный ремонт

Крыши - капитальный ремонт

Карнизы, парапеты - капитальный ремонт

Панели стеновые - текущий ремонт

Межпанельные швы - текущий ремонт

Перегородки - текущий ремонт

Колонны - без ремонта

Двери - текущий ремонт

Окна - без ремонта

Балконы, козырьки - текущий ремонт

Крыльца - капитальный ремонт

Отмостка - капитальный ремонт

Цоколь - текущий ремонт

Лестницы - текущий ремонт

Полы - текущий ремонт

Перекрытия - текущий ремонт

Фундаменты - текущий ремонт

Внутридомовая система водоснабжения - текущий ремонт

Система горячего водоснабжения - текущий ремонт

Внутридомовая система водоотведения - без ремонта

Внутридомовая система теплоснабжения - капитальный ремонт

							21958-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата			6

Внутридомовая система электроснабжения - текущий ремонт

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;
- 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 – 46 лет.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 30,7%.

Остаточный ресурс несущих конструкций здания, полученный по результатам анализа динамических параметров 79,31%. Явно выраженных локальных напряжений несущих конструкций дома в пределах с 1-го по 5 этажи- не обнаружено (см.приложение М).

. 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 в грунте основания угла дома со стороны главного фасада и правой стороны дома со стороны дворового фасада. 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).

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 – 0,72 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 выполнения 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.

							21958-2025	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата			7

3.2 Выполнить детальное (инструментальное) обследование технического состояния строительных конструкций здания.

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 восстановление работоспособного технического состояния. Дефекты, возникшие в результате сейсмического воздействия, необходимо устранить в ходе ремонтов.

#### 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 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.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21958-2025

Лист

8

**Общий вид здания:**

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21958-2025

Лист

5

**Общий вид здания:**

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21958-2025

Лист

6

**Общий вид здания:**

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата

21958-2025

Лист

7