

Технический отчет  
по результатам визуального обследования технического  
состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по  
адресу:  
г Петропавловск-Камчатский, ул Ларина, д 6/2

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

Шифр: 21856-2025

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 6/2, 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 - **12%**;
- 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 - без ремонта
  - Карнизы, парапеты - без ремонта
  - Водосточная система - без ремонта
  - Панели стеновые - без ремонта
  - Межпанельные швы - без ремонта
  - Внутренние стены - текущий ремонт
  - Двери - без ремонта
  - Окна - без ремонта
  - Балконы, козырьки - без ремонта
  - Крыльца - текущий ремонт
  - Отмостка - текущий ремонт
  - Цоколь - без ремонта
  - Лестницы - текущий ремонт
  - Полы - без ремонта
  - Перекрытия - без ремонта
  - Стены подвала - без ремонта
  - Перекрытия подвала - без ремонта
  - Фундаменты - без ремонта
  - 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

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;
- сейсмическое воздействие.

Обследуемое здание по классификации относится к I группе капитальности со сроком службы - 150 лет, срок эксплуатации здания на момент обследования – 12 лет.

Таким образом, ресурс основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия) исчерпан на 8,00%. Остаточный ресурс несущих конструкций здания, полученный по результатам анализа динамических параметров 87,22%. В пределах лестничных маршей 1 и 2 подъездов локальных дефектных аномалий - не обнаружено (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 – 0,54 балла

Срок службы остальных элементов и систем инженерно-технического обеспечения не 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

|      |      |      |        |       |      |            |      |
|------|------|------|--------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |        |       |      | 21856-2025 | Лист |
|      |      |      |        |       |      |            | 7    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата |            |      |

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.

|      |      |      |        |       |      |            |      |
|------|------|------|--------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |        |       |      | 21856-2025 | Лист |
|      |      |      |        |       |      |            | 8    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата |            |      |

Общий вид здания:



|      |      |      |       |       |      |            |      |
|------|------|------|-------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |       |       |      | 21856-2025 | Лист |
|      |      |      |       |       |      |            | 4    |
| Изм. | Кол. | Лист | №док. | Подп. | Дата |            |      |

Общий вид здания:



Общий вид здания:



|      |      |      |       |       |      |            |      |
|------|------|------|-------|-------|------|------------|------|
|      |      |      |       |       |      | 21856-2025 | Лист |
|      |      |      |       |       |      |            | 6    |
| Изм. | Кол. | Лист | №док. | Подп. | Дата |            |      |