
ООО «ЕвроФасад»

Юридический и почтовый адрес:
693007, г. Южно-Сахалинск,
ул. Поповича д. 59, оф. 87
Тел. +7(4242) 39-11-09; +7(4242) 72-66-70
e-mail: fasad@evd.su

Выписка из реестра членов саморегулируемой
организации Ассоциация «Экспертно-
аналитический центр проектировщиков
«Проектный портал»»
№ СРО- П-019- 6501259478 от 03.10.2018 г.

От «03» апреля 2019 г.

Отчет
по результатам инженерного обследования фасада жилого
многоквартирного дома на объекте: «Капитальный ремонт
фасада жилого дома, расположенного по адресу:
г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д.314»

Заказчик: ООО УК «ЖЭУ-13»

Основание для обследования: Техническое задание к договору
№ от



Генеральный директор ООО «ЕвроФасад»

_____ Валько Е.В.

г. Южно-Сахалинск
2019 г.

Содержание

1. Общая часть.....	3
2. Результаты обследования.....	4
3. Техническое состояние.....	5
4. Заключение.....	7

Приложения

Приложение №1 – Фотоальбом

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

Ответственные исполнители	Должность	Наименование работ
Стоянов В.В.	Главный инженер проекта	Общее руководство, анализ результатов обследования, проверка Отчета
Левина Л.К.	Инженер - проектировщик	Выполнение обследования, описание конструкций, фиксация дефектов и повреждений, обработка результатов, составление отчета, геометрические измерения.

1. Общая часть:

1.1. Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно –эксплуатационное управление - 13»

1.2. Основание обследования: Техническое задание к договору № от

1.3. Цель обследования: обследование фактического и технического состояния ограждающих конструкций здания.

1.4. Краткая программа обследования:

- предварительный визуальный осмотр всех строительных конструкций фасада; - визуально-инструментальное обследование отдельных участков строительных конструкций фасада; - фиксация дефектов и повреждений обследуемых конструкций; - оценка фактического технического состояния строительных конструкций фасада.

- составление технического отчета по результатам обследования;

1.5. Техническая (проектная) документация:

- Техническое задание;

- Копии листов поэтажных планов из технического паспорта;

1.6. Используемые нормативные документы:

1.6.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

1.6.2. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений;

1.6.3. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

1.6.4. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

1.6.5. ВСН 57-88 «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;

1.6.6. К ВСН 53-88(р) «Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий»;

1.6.7. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»

1.6.8. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий».

1.6.9. СП 70.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»;

1.6.10. СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции»;

1.6.11. СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции»;

1.6.12. СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», актуализированная редакция СНиП 52-01-2003;

1.6.14. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», актуализированная редакция СНиП II-7-81*;

1.6.15. ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований»;

1.6.16. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам. «Центральный научно-исследовательский и проектно- экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений (ЦНИИПРОМЗДАНИЙ) ГОССТРОЯ СССР Москва 2001 г.»;

1.7. Используемый инструмент:

- Рулетка (0-10 м); - Дальномер (0-100 м); - Фотоаппарат; - Штангенциркуль;

2. Результаты обследования:

2.1. Общая ситуация:

Обследование проводилось – 23 апреля 2019 г. Согласно техническому заданию Заказчика объем обследовательских работ выполнялся в соответствии с перечнем требований к составу работ, приведенному в техническом задании.

2.2. Фактическое объемно-планировочное и конструктивное решение обследуемых строительных конструкций здания (фасад).

Дом расположен по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д.314

Класс здания – II, уровень ответственности – II, степень огнестойкости – II.

Здание прямоугольной формы состоит из одного подъезда, с размерами в плане 64,500 - х 13,700 м, торцы здания ориентированы Запад, Восток. Количество полных этажей – 6 этажей, (6-й – технический этаж).. Количество подъездов - 4, высота цоколя в пределах от -1,31 до -1,45 м, высота здания от отметки верха цоколя – 15,3 м. (см. фото №1.)

Детальному обследованию подверглись строительные конструкции, состояние фасада здания.

Конструкция здания - блочная. Стены здания – крупные блоки- керамзитобетон.

Дополнительную геометрическую неизменяемость и жесткость каркасу в продольном и поперечном направлении придают жесткие диски перекрытия (покрытия), выполненные из сборных железобетонных пустотных и связевых плит.

2.3. Фактические характеристики обследуемых конструкций.

2.3.1. Характеристики обследования фасада.

Состояние фасада здания удовлетворительное, теплозащитные характеристики ограждающих конструкций стен здания не отвечают требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». (см. фото № 1).

Окна жильцов ПФХ, деревянные.

Окна МОП – деревянные. Требуется заменить на однокамерные стеклопакеты ПВХ. Окна должны быть предусмотрены открывающимися на каждом этаже. Устройство для открывания окон должны быть расположены не выше 1,7 м от уровня площадки лестничной клетки или пола этажа. Согласно СП 2.13130.2012 (см. фото №2)

Входные группы.

Главный вход. Требуется произвести ремонт штукатурного слоя низа балконной плиты, а также стен . Произвести ремонт сколов и трещин ступеней и площадок. Предусмотреть устройство ограждения двух подъездов. Дверь окрасить спец составами. Подвальные двери деревянный что не допустимо, заменить на металлические. Вход в помещение сброса мусоропровода рекомендуется зашить проф. Листом, т.к. он не

функционирует. Произвести замену гидроизоляционного покрытия козырьков. (см. фото №3)

Балконы. Выявлено в неудовлетворительном состоянии ограждающие металлические конструкции некоторых балконов, что портит архитектурный облик здания. Рекомендуется произвести облицовку балконных ограждений проф. Листом единого цвета по металлическому каркасу. При этом при проектировании учесть, что анкер не должен насквозь пробивать плиту ограждения.

Цоколь. Относительно в удовлетворительном состоянии. Требуется произвести локально ремонт штукатурки, окрасить по подготовленной поверхности.

Выявленные дефекты и повреждения, а также категория технического состояния, предположительные объемы и примерный состав работ по их устранению (восстановлению) представлены в таблице 1, п. 3 настоящего отчета.

3. Техническое состояние.

Таблица 1 - Оценка технического состояния обследуемых строительных конструкций.

№ п/п	Наименование конструкции	Дефекты и повреждения конструкций	Категория технического состояния	Объем	Рекомендации и примерный состав работ
Фасад					
	Наименование конструкции	Дефекты и повреждения конструкций	Категория технического состояния	Объем	Рекомендации и примерный состав работ
1	Наружные продольные и поперечные стены (фасады) здания	Теплозащитные характеристики ограждающих конструкций стен здания не отвечают требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»	От ограниченно работоспособного до недопустимого	100%	Для обеспечения тепловой защиты ограждающих конструкций стен здания рекомендуется устройство навесной фасадной системы с использованием облицовочного материала на основе фиброцементных панелей с утеплением согласно теплотехническому расчету. Монтаж производить согласно ТС.

2	Цоколь	Окраска	Ограниченно работоспособное	100%	Выполнить частичный ремонт сколов и трещин. Окрасить по подготовленной поверхности
3	Козырьки входных групп	Рулонная гидроизоляция	От ограниченного до работоспособного	4 шт.	Выполнить замену гидроизоляционного слоя. Окрасить низ плиты. Предусмотреть отлив.
4	Двери входных групп	Металлические отсутствуют	работоспособное недопустимое	4 шт.	Двери входа в подъезд рекомендуется зачистить и окрасить. Двери входа в подвал заменить на металлические. Вход в мусоропровод защитить профюлистом С10-1000-0,5 мм
5	Окна	Окна входных групп ПВХ	От ограничено работоспособного до недопустимого	16 шт. окон МОП/ 100% отливы	Требуется замена окна Окно ПВХ поворотно-откидное. Обязательно восстановление внутреннего откоса
7	Балконы	Неудовлетворительное состояние облицовки. Не соответствие единому архитектурному облику здания	От ограничено работоспособного до недопустимого	100%	Произвести облицовку проф. Листом по металлическому каркасу. Предусмотреть размер анкеров (болтов по бетону) не позволяющих пробить основание ограждение насквозь, но при этом иметь хорошие несущие способности
8	Отмостка	Неудовлетворительное состояние отмостки	От ограничено до недопустимого	100%	Произвести замену отмостки.

В соответствии с расшифровкой понятий СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:

– *работоспособное состояние* – категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм, стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается;

– *ограниченно работоспособное состояние* – категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкций возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

– *недопустимое состояние* – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

4. Заключение.

4.1. В результате обследования установлено снижение эксплуатационной пригодности фасада, несоответствие требованиям тепловой защиты ограждающих конструкций здания и требованиям пожарной безопасности. Окна МОП выполнены без учета пожарных требований. Не соответствует пожарным нормам входные двери. В неудовлетворительном состоянии облицовка балконного ограждения и их внешний вид.

Рекомендуется, произвести замену окон МОП, в соответствии с СП 2.13130.2012 п.5.4.16. Окна выполнить с поворотной откидной створкой. Также, заменить двери входов в подвал на металлические, зашить проф. Листом вход в мусоропроводник.

Для обеспечения тепловой защиты ограждающих конструкций стен здания рекомендуется утепление здания минераловатными плитами толщиной согласно теплотехническому расчету с применением навесной фасадной системы, с использованием облицовочного материала на основе фиброцементных панелей. Конструкцию навесной фасадной системы рекомендуется предусмотреть облегченной, с высокой несущей способностью кронштейна. Эксплуатационный срок службы системы в условиях среднеагрессивной среды должен составлять не менее 50 лет, без дополнительных мероприятий по обеспечению стойкости к коррозии материала. На эркерах балконов рекомендуется произвести штукатурный ремонт, без устройства НФС.

4.3. Для дальнейшей нормальной работоспособности и эксплуатационной пригодности фасада здания, рекомендуется выполнить работы, приведенные в таблицы 1, п. 3 настоящего отчета.

4.4. Работы по ремонту фасада здания выполнить согласно проекту, разработанного специализированной проектной организацией, при разработке проекта произвести прочностные расчеты фасадной системы с учетом статических и динамических нагрузок и с учетом информации и рекомендаций данного отчета.

Главный инженер проекта ООО «ЕвроФасад» Стоянов В.В. _____

Инженер-проектировщик ООО «ЕвроФасад» Левина Л.К. _____

**Фотоальбом обследуемых строительных конструкций и элементов здания на объекте: «Капитальный ремонт фасада жилого дома
расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д.314»**

Фото 1. Общий вид здания (фасады)



Фото №2 Окна входных групп, козырьки



Фото №3 Входные группы



Фото №4 Балконы



Фото № Цоколь



Фото №6 Отмостка



