



ООО «Лидер-Проект»

г.Великий Новгород, ул.Б.Конюшенная д.5а, офис 7

тел. 8(8162) 280337; 60-63-55

СРО № П-170-16032012 от 06 сентября 2013г.

Заказчик — «Администрация Поддорского муниципального района»

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДДОРСКИЙ
РАЙОН, С.ПОДДОРЬЕ, УЛ.ОКТЯБРЬСКАЯ Д. №52**

**Отчет по обследованию технического состояния
многоквартирного жилого дома**



**Великий Новгород
2020**



ООО «Лидер-Проект»

г.Великий Новгород, ул.Б.Конюшенная д.5а, офис 7

тел. 8(8162) 280337; 60-63-55

СРО № П-170-16032012 от 06 сентября 2013г.

Заказчик – Администрация Поддорского муниципального района

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДДОРСКИЙ
РАЙОН, С.ПОДДОРЬЕ, УЛ.ОКТЯБРЬСКАЯ Д. №52**

**Отчет по обследованию технического состояния
многоквартирного жилого дома**

18.05.20-ТО

Генеральный директор
ООО «Лидер-Проект»

А.О. Рубцов

Великий Новгород
2020

Заказчик: «Администрация Поддорского муниципального района»

Объект: Отчет по обследованию технического состояния многоквартирного жилого дома по адресу: Новгородская область

Поддорский район, с. Поддорье, ул. Октябрьская , дом № 52

Состав исполнителей:

мы, нижеподписавшиеся:

директор ООО «Лидер-Проект» Рубцов А.О.

инженер Смирнов А.В.

провели визуальное обследование технического состояния многоквартирного жилого дома по адресу: Новгородская область Поддорский район, с. Поддорье, ул. Октябрьская , дом № 52

Цель обследования:

Состояние жилого дома.

1. Характеристика объекта.

Обследуемый многоквартирный двухэтажный жилой дом расположен по адресу: Новгородская область Поддорский район, с. Поддорье, ул. Октябрьская, дом № 52

Согласно техническому паспорту:,

- Здание 1982 г. постройки,
- Общая площадь дома 747,3 м. кв
- количество квартир - 12 шт.
- высота помещений 2,55 м
- Фундаменты - бетонные ленточные,
- Наружные и внутренние стены - кирпичные,
- Перегородки – кирпичные,
- Перекрытия – междуэтажные бетонные плиты,
- Лестница – бетонные,

- Крыша – шифер по обрешетке из досок,
- Полы – деревянные,
- Проемы – отсутствуют,
- Отделка наружных стен – силикатный кирпич, внутренняя – штукатурка с окраской побелка, окраска.
- Отопление печное; канализация –выгребные ямы, газоснабжение-баллоны для пищеприготовление, электроснабжение центральное.

Данные о времени проведения последнего ремонта отсутствуют.

1.2 Сведения об организации проводящей обследование.

Организация – Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Проект».

Адрес: 173003, Великий Новгород, ул. Большая Конюшенная, д.5а, оф.№7.

Тел/факс 8(8162) 280337.

СРО № П-170-16032012 от 06 сентября 2013г

Имеется допуск согласно приложению к свидетельству к данному виду работ п.12 — работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

1.3 Сведения об использованных средствах измерения и контроля, и нормативных документах.

При проведении работ по обмерам и обследованию объекта использованы следующие средства измерения и контроля:

Наименование средства	Назначение
Линейки измерительные и ценой деления 1 мм	Контроль геометрических параметров

Лазерная рулетка Leica DISTO classic a Точность 1.5 мм на 100м	Контроль геометрических параметров элементов конструкций
Фотоаппарат Canon SX120	Фотофиксация результатов визуального обследования

При обследовании были использованы нормативные документы и пособия:

1. СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменением N 1);
2. СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*;
3. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
4. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ». Москва – 1997.

1.4 Методика обследования конструкций здания

Обследование здания выполнялось по типовым методикам. В ходе обследования проводилась визуальная дефектовка основных элементов, определялось качество строительно-монтажных работ, оценивалось соответствие реально возведенных конструкций и примененных материалов требованиям действующих нормативных документов и рекомендаций технической литературы. Обследование конструкций и количественная оценка дефектов (пространственное расположение элементов, объемы разрушений, вид и характеристики повреждений и т.д.) выполнялась путем визуального осмотра и натурных замеров. Общий вид здания и его отдельных конструктивных элементов, характерные дефекты и повреждения приведены в фототаблице в Приложении 1.

1.5 Классификация выявленных дефектов и повреждений выполнена с использованием следующей шкалы (по ГОСТ 15467-79):

1. Критический дефект (повреждение) - дефект (повреждение), при наличии которого здание, сооружение его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшая эксплуатация по условиям прочности и устойчивости небезопасна, либо может повлечь снижение указанных характеристик в дальнейшем. Дефект (повреждение) подлежит немедленному безусловному устранению.
2. Значительный дефект – дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительных конструкций (элементов) и их долговечность или эксплуатационная надёжность. Дефект подлежит устранению в рамках ремонтно-профилактических работ.
3. Малозначительный дефект – дефект, который существенно не влияет на эксплуатационные характеристики и долговечность здания, сооружения, конструктивного элемента.
- 4. Аварийное состояние**- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими о критическом состоянии несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

1.6. Сведения о выполненных работах

При обследовании помещений здания выполнены следующие виды работ:

1. Анализ имеющихся материалов – предоставленных Заказчиком;
2. Фотофиксация выявленных дефектов и повреждений;
3. Визуальное обследование технического состояния помещений;
 4. Установление возможных причин выявленных дефектов и повреждений с разработкой рекомендаций по восстановлению эксплуатационной пригодности конструктивных элементов здания.

Сводная ведомость дефектов и повреждений строительных конструкций фундаментов и стен.

№ п/п	Наименование конструкции, системы	Тип дефекта	Категория технического состояния строительных конструкций по СП-13-102-2003	Причина возникн. дефекта (повреждения)
1	Наружные стены	<p>п.1 Трещины силового характера.</p> <p>п. 2 постоянное замачивание грунтов основания</p> <p>п.3 Выветривание кладки</p>	Аварийное	<p>п.1 Грунты основания постоянно находятся во влажной среде, подвал подтоплен, отсутствует дренаж вокруг здания.</p> <p>п.2 При проектировании и строительстве здания действовали другие нормы.</p> <p>п.3 Постоянное намокание стен вследствие неорганизованного водоотвода</p>
2	Стены и перегородки	Трещины в перегородках, разрушение стен.	Аварийное	Повышенная влажность в помещениях, замачивание стен дождевыми стоками, не соответствие требованиям нормативно-технической документации в строительстве, просадка фундамента
3	Цоколь	Отслоение защитного слоя штукатурки от цоколя	Ограниченно работоспособное	Длительный срок эксплуатации. Отсутствие наблюдений. Несвоевременное проведение планово-предупредительных и капитальных ремонтов.
4	Отмостка	Отсутствует	Аварийное	не соответствие требованиям нормативно-технической документации в строительстве
5	Карнизы	Карнизные сливы проржавели, трещины и деформации в карнизной плите	Ограниченно работоспособное	Длительный срок эксплуатации. Отсутствие наблюдений. Несвоевременное проведение планово-предупредительных и капитальных ремонтов.
6	Вентшахты на кровле	Разрушение колпаков и плит перекрытия вентшахт	Ограниченно работоспособное	Длительный срок эксплуатации. Отсутствие наблюдений. Несвоевременное проведение планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

7	Канализация	Протечки в подвал, переливы септика	Аварийное	Длительный срок эксплуатации. Отсутствие наблюдений. Несвоевременное проведение планово-предупредительных и капитальных ремонтов. Недостаточный объем септика.
8	Перекрытия и опоры	Трещины в швах между плитами перекрытия и покрытия, выпадение кусков цем. р-ра, разрушение столбов- опор. разрушение балок перекрытия и опор, трещины в кладке фундамента и стыках	Аварийное	не соответствие требованиям нормативно-технической документации в строительстве проведение планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В приложении приведены материалы фотофиксация конструкций здания.

Техническое состояние установлено путём визуального обследования отдельных конструктивных элементов здания.

Выводы по результатам визуального обследования строительных конструкций здания:

Основным негативным фактором, влияющим на состояние несущих конструкций, является постоянное замачивание грунтов основания вследствие отсутствия дренажа вокруг здания, а также неисправности систем канализации, приводящие к подтоплению тех подполья.

Несущие и ограждающие конструкции здания не соответствуют требованиям нормативно-технической документации в строительстве, в результате образованы трещины в швах между плитами перекрытия и покрытия, выпадение кусков цементного раствора, разрушение столбов опорных балок, самих опорных балок, плит перекрытия.

Для сбора канализационных стоков установлены септики, находящиеся под домом.

Такого объема септиков недостаточно для нормальной эксплуатации здания.

Емкость быстро заполняется и возникают переливы.

В результате в техподполье наблюдается достаточно высокий уровень воды, места-ми до 30 см, грунты постоянно находятся в влагонасыщенном состоянии, что приводит к ухудшению их несущей способности, может стать причиной просадок и пучений в зимне-весенний период.

Канализация находится в неисправном состоянии, происходят протечки в подвал. На 1 этаже ощущается неприятный запах канализации, также проникающий на 2-ой этаж через канализационные каналы.

Отмостка вокруг здания отсутствует, имеются провалы и трещины. Уклон не обеспечивает отвод воды от здания. Вследствие этого вода попадает в техподполье, цоколь здания постепенно разрушается и обрастает мхом от воздействия влаги.

Негативным последствием неправильной эксплуатации здания стало появление трещин силового характера в наружных стенах.

На карнизных плитах имеются следы протечек воды, трещины вследствие этого происходит постепенное разрушение плит.

Стены имеют значительные износ (разрушение наружного слоя кладки) вследствие воздействия просадки фундамента, дождевых стоков и образование конденсата на стенах внутри помещения, многочисленные трещины шириной до 4 мм, разрушение кладки стен, многочисленные вертикальные и горизонтальные трещины кладки наружных стен шириной более 5 мм.

Состояние перекрытий аварийное, непригодное для дальнейшей эксплуатации..

Разрушение конструкции крыльца (стенки, стяжки, ступени, навесы).

4.Выводы.

При визуальном обследовании технического состояния дома по адресу: Новгородская область Поддорский район, п. Поддорье ул. Октябрьская, дом № 52 было выявлено:

- разрушение кладки цоколя;
- частичное разрушение, многочисленные трещины наружных стен;
- частичное разрушение кровельного покрытия,
- разрушение балок перекрытия и опор, трещины в кладке фундамента и стыках;
- не соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям и помещениям

На основании результатов обследования помещений, анализа полученных данных, а

также задач, поставленных Заказчиком перед обследованием, можно сделать выводы:

Здание находится в аварийном состоянии.

Экономический эффект от проведения данных мероприятий по устранению дефектов, может быть подтвержден только расчётами, но проведённое визуальное обследование технического состояния жилого дома, находящегося по адресу: Новгородская область Поддорский район, п. Поддорье ул. Октябрьская, дом №52 позволяет сделать вывод: по всем признакам данный жилой дом - аварийный и непригоден для проживания, то есть не соответствует обеспечению нормальных условий для постоянного проживания, мало того проживание в данном доме в следствии постоянного разрушения стен и фундамента опасно для жизни.

Рубцов А.О.

Смирнов А.В

Фототаблица состояния жилого дома

Фото №1. Общий вид спереди справа.



Фото №2. Общий вид сбоку справа.



Фото №3. Общий вид



Фото №4. Общий вид.



Фото №5. Общий вид.



Фото №6.



Фото №7.



Фото №8.



Фото №9.



Φοτο Νο10.



Φοτο Νο11.



Фото №12.



Фото №13



Фото №14.



Фото №15.



Φοτο №16.



Φοτο №17.



Φοτο №18.



Φοτο №19.



Φοτο Νο20.



Φοτο Νο21.



Φοτο Νο22.



Φοτο Νο23.



Φοτο Νο24.



Φοτο Νο 25.



Фото № 26.



Фото № 27



Φοτο Νο 28



Φοτο Νο 29



Φοτο Νο 30



Φοτο Νο 31



Φοτο Νο 32



Φοτο Νο 33



Фото № 34 Столбик под опорной балкой



Фото № 35



Φοτο Νο 36



Φοτο Νο 37



Φοτο Νο 38



Φοτο Νο 39



Φοτο Νο 40



Φοτο Νο 41



Φοτο Νο 42



Φοτο Νο 43



Φοτο Νο 44



Φοτο Νο 45



Фото № 46

