



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Научно-исследовательский проектный институт  
«Промышленное и гражданское строительство»**

## **Экспертное заключение**

**Инженерно-техническое обследование крыши здания  
расположенного по адресу: Оренбургская область  
г. Кувандык ул. Комсомольская 5**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая  
компания «Любимый город»

**2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Научно-исследовательский проектный институт  
«Промышленное и гражданское строительство»

## **Экспертное заключение**

Инженерно-техническое обследование крыши здания  
расположенного по адресу: Оренбургская область  
г. Кувандык ул. Комсомольская 5

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая  
компания «Любимый город»

Директор

Харабрин Е.В.

Эксперт ООО «НИПИ ПГС»

Логинов Д.О.

2019 г.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ .....	2
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ .....	3
ОБЪЕМ ОБСЛЕДОВАНИЯ.....	3
МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЙ.....	4
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОГО ЗДАНИЯ .....	6
ЗАКЛЮЧЕНИЕ: .....	7
РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ .....	7
КРЫША ЗДАНИЯ, КРОВЛЯ .....	7
ВЫВОДЫ .....	8
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА .....	9
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	10

## **ВВЕДЕНИЕ**

На основании договора проведено инженерно-техническое обследование крыши здания, пяти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Оренбургская область г. Кувандык ул. Комсомольская 5. Задача по обследованию конструкций крыши здания возникла в связи с капитальным ремонтом.

Работа выполнена в соответствии с техническим заданием.

По результатам инженерного обследования разработано техническое заключение, представленное в альбоме.

На основании результатов обследования даны рекомендации о дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

Год постройки здания 1994 г.

## **ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

На выполнение инженерно-технического обследования крыши здания, технического этажа, пяти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Оренбургская область г. Кувандык ул. Комсомольская 5

## **ОБЪЕМ ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Обследованию подлежат следующие конструкции здания:

- Крыша здания, кровля;
- Технический этаж.

Конечная цель экспертного обследования:

Определение технического состояния крыши здания, технического этажа с выдачей технического заключения о возможности дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

## МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЙ

Исходя из цели обследований и основываясь на предварительном осмотре объекта, были приняты методы, приведенные в табл. 1.

Табл. 1

Методы обследования	Стандарты, нормативные и инструктивные документы	Ожидаемый результат
1	2	3
Визуальный	СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. М. 2004, Пособие по обследованию строительных конструкции. ОАО «ЦНИИПромзданий». М. 1997г. 222с. Рекомендации по обеспечению надежности и долговечности железобетонных конструкций промышленных зданий и сооружений при их реконструкции и восстановлении. - М.: Харьковский ПСП, 1990	Экспертное заключение инженерно-технического обследования
Прямых измерений	СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу ГОССТРОЙ РОССИИ. Москва 2004 г.	

МРР-2.2.07-98. Методика проведения обследования зданий и сооружений при их реконструкции и перепланировке. Правительство Москвы. Комитет по

архитектуре и градостроительству Москвы. М.ГУП «НИАЦ», 1998. 28с.  
Параметры конструкций, нагрузки Поверочные расчеты

1. СНиП 2.03.01-84\* Бетонные и железобетонные конструкции. Госстрой России. М.ГУП ЦПП,2003г. 88с.

2. СНиП 2.01.07-85 Нагрузки и воздействия. Госстрой России. М. ГУП ЦПП, 2001г. 44с.

3. СНиП 11-22-81. Каменные и армокаменные конструкции. Госстрой СССР. М.1995.Стройиздат. 40с.

4. СНиП 11-23-81\* Стальные конструкции. Госстрой России. М.ГУП ЦПП,2001г. 90с.

5. СНиП 2.02.01-83\* Основания и фундаменты. Госстрой СССР. М.1983.Стройиздат.

Расчетные параметры напряженно-деформированного состояния конструкций. Оценка состояния и усилению. Рекомендации по оценке состояния и усилению строительных конструкций зданий и сооружений. — М.: НИИСК, 1989. Оценка состояния конструкций Расчеты конструкций.

## **ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОГО ЗДАНИЯ**

1. Здание жилого назначения, прямоугольное в плане, многопролетное, пяти этажного многоквартирного жилого дома, (см. фото), введено в эксплуатацию 1994 году.

2. Конструктивной схемой здания служат кирпичные продольные и поперечные стены из силикатного известково-кремнезёмистого (известково-песчаного) кирпича изготовленного, методом прессования. Фасад и стены здания выполнены из силикатного кирпича на известковом и цементно-песчаным растворе.

3. Пространственная жесткость здания в продольном и поперечном направлениях обеспечивается горизонтальными и вертикальными несущими элементами междуэтажных перекрытий, покрытия и сены.

4. Междуэтажные перекрытия железобетонные;

5. В здании имеются 2 лестницы.

6. В здании имеется технический этаж.

7. Крыша здания плоского типа с мягким покрытием, по периметру устроены парапеты, парапетные плиты разрушены и имеют обширную коррозию оголенной арматуры по всему периметру, так же отсутствует ограждение.

8. Территория вокруг здания спланирована;

9. По наружному периметру стен устроена отмостка, из асфальтобетона.

10. Техническое состояние здания по внешнему виду характеризуется:

10.1. Имеются протекания по парапетным плитам;

10.2. Имеются трещины во швах кирпичной кладки фасада;

10.3. Имеются следы протечек атмосферной влаги на поверхностях стен фасада и цоколя;

10.4. Имеются следы протечек в техническом этаже здания;

10.5. По периметру здания происходит разрушение асфальтобетонной отмостки в виду постоянного увлажнения и не герметичностью примыкания к зданию.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

### **РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ**

#### **КРЫША ЗДАНИЯ, КРОВЛЯ**

1. Инженерно-техническое состояние крыши здания конструктивных элементов и кровли находится в неудовлетворительном состоянии, влажность превышает нормативные значения.

2. По результатам теплотехнических расчетов, термосопротивление кровли по условиям энергосбережения под существующий температурный режим эксплуатации достаточно, в виду присутствия в здании технического этажа с утеплением керамзитом, плит перекрытия пятого этажа. Утепление кровли не требуется.

3. Имеющиеся обширные протекания атмосферных осадков в кровельном материале негативно влияют на стяжку кровли в осенний, весенний период происходит постоянное разрушение стяжки и плит перекрытия технического этажа, что негативно влияет на всю конструкцию крыши здания.

4. Имеются разрушение парапетных плит, оголение, появление обширной коррозии на арматуре, так же разрушение парапетных плит приводит к затеканию атмосферных осадков во внутренние стены здания, приводящие к разрушению кирпичной кладки и образованию трещин в несущих стенах здания и фасада.

5. Состояние выхода на крышу здание находится в неудовлетворительном состоянии, имеет низкую высоту, лестница для подъема не закреплена и выполнена не по норме, имеет не достаточную высоту с технического этажа, выход на крышу затруднен. Навес над выходом на крышу выполнен металлом и находится в неудовлетворительном состоянии травмоопасный.

6. Вентиляционные шахты имеют разрушения кирпичной кладки, часть каналов находится в не рабочем состоянии, вентиляционные шахты выполнены с нарушениями нормативных документов, находятся внутри технического этажа и не имеют выхода из крыши здания, что категорически не допустимо.

7. Кровля имеет вид с нарушениями выполнения уклонов и не равномерностью устройства стяжки при строительстве кровли в целом, что приводит к образованию стоячей воды при атмосферных осадках в летний и наледи в зимний период, при этом происходит разрушение кровельного материала и протекание влаги под кровельный материал.

8. Кровельный материал мягкой кровли находится в неудовлетворительном состоянии имеются протечки атмосферных осадков.

9. Ливневые трубы внутреннего организованного водостока выполнены не по норме, находятся в неудовлетворительном состоянии, имеются следы коррозии, отсутствуют сливные воронки нет доступа для прочистки ливневых труб, что не допустимо по норме выполнения при строительстве.

10. Фановые трубы не имеют выхода на крышу. Требуется произвести ремонт фановых труб и вывести на крышу здания.

## **ВЫВОДЫ**

На основании результатов инженерно-технического обследования здания, пяти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Оренбургская область г. Кувандык ул. Комсомольская 5, испытания конструкционных материалов, поверочных расчетов строительных конструкций, анализа климатического воздействия на несущие конструкции и конструкционные материалы, а также анализа существующих дефектов строительных конструкций можно сделать следующие выводы:

1. Согласно норм [1] состояние здания можно классифицировать как работоспособное. Здание находится в устойчивом состоянии, деформации осадочно-силового характера отсутствуют.

2. Имеющиеся дефекты и повреждения конструкции крыши привели к снижению их несущей способности и эксплуатационных характеристик.

3. Состояние элементов крыши здания оценивается по III категории, как неудовлетворительное.

5. Крыша и кровля здания находится в неудовлетворительном состоянии, согласно норм и правил. Требуется капитальный ремонт всей крыши здания с заменой и ремонтом парапетных плит.

6. Кровельный материал мягкой кровли находится в неудовлетворительном состоянии, имеет протечки атмосферных осадков. Требуется капитальный ремонт.

7. Требуется изменения в конструкции вентиляционных каналов с выходом из крыши здания, установить ветрозащитные колпаки на

вентиляционные каналы. Выходящие трубы обшить профлистом для устранения разрушения от атмосферных осадков и предупредить попадание атмосферных осадков в стыки и швы и примыкание к мягкой кровле.

8. Произвести капитальный ремонт и выполнить уклоны стяжки из цементно-песчаной смеси с добавлением керамзита.

9. Предусмотреть систему ограждения по периметру крыши.

10. Выполнить замену ливневых труб внутреннего организованного водостока с установкой воронок и защитных сеток для устранения, предотвращения засорения системы.

11. Требуется произвести ремонт фановых труб и вывести на крышу здания.

12. Разработать специализированной организацией проектную документацию на капитальный ремонт крыши согласно СП и СНиП.

## **РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА**

Для дальнейшей безопасной эксплуатации здания, пяти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Оренбургская область г. Кувандык ул. Комсомольская 5, рекомендуется, по специальному проекту специализированной организации, выполнить следующие мероприятия:

1. Требуется капитальный ремонт крыши здания, замена и устройство стяжки с выполнением уклонов.
2. Устранить дефекты вентиляционных каналов и выполнить выход их на крышу.
3. Выполнить по нормам выход на крышу для обслуживающего персонала.
4. Заменить и произвести ремонт парапетных плит, покрыть оцинкованным металлом по всему периметру.
5. Произвести капитальный ремонт внутреннего организованного водостока.
6. Выполнить устройство кровельного материала в два слоя.
7. Произвести ремонт фановых труб и вывести на крышу здания.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
**ФОТООТЧЕТ**



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Φοτο 13



Φοτο 14



Фото 15



Φοτο 16



Φοτο 17



Φοτο 18



Φοτο 19



Φοτο 20



Φοτο 21



Φοτο 22



Φοτο 23



Φοτο 24



Φοτο 25



Фото 26



Фото 27



# ВЫПИСКА

## из реестра членов саморегулируемой организации

06 декабря 2017г.  
(дата)

№ 4

Саморегулируемая организация: АС «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»  
основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование  
(вид саморегулируемой организации)

Ассоциация «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»  
полное наименование саморегулируемой организации  
123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 28, комн. 3036

универсалпро.рф

адрес, электронный адрес в сети интернет

СРО-П-179-12122012

регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

N п/п	Вид информации	Сведения
1	2	3
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» (ООО «НИПИ ПГС») ИНН 5609178046 460052, Оренбургская область, Оренбург, Салмышская, дом 24, кв.174 Регистрационный номер в реестре членов: 061217/359 Дата регистрации в реестре: 06.12.2017
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 06.12.2017 вступило в силу 06.12.2017





3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	Действующий член Ассоциации
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии); в) в отношении объектов использования атомной энергии	Имеет право выполнять работы по осуществлению подготовки проектной документации объектов капитального строительства (за исключением работ по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров): а) в отношении объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	1 уровень ответственности
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных	---



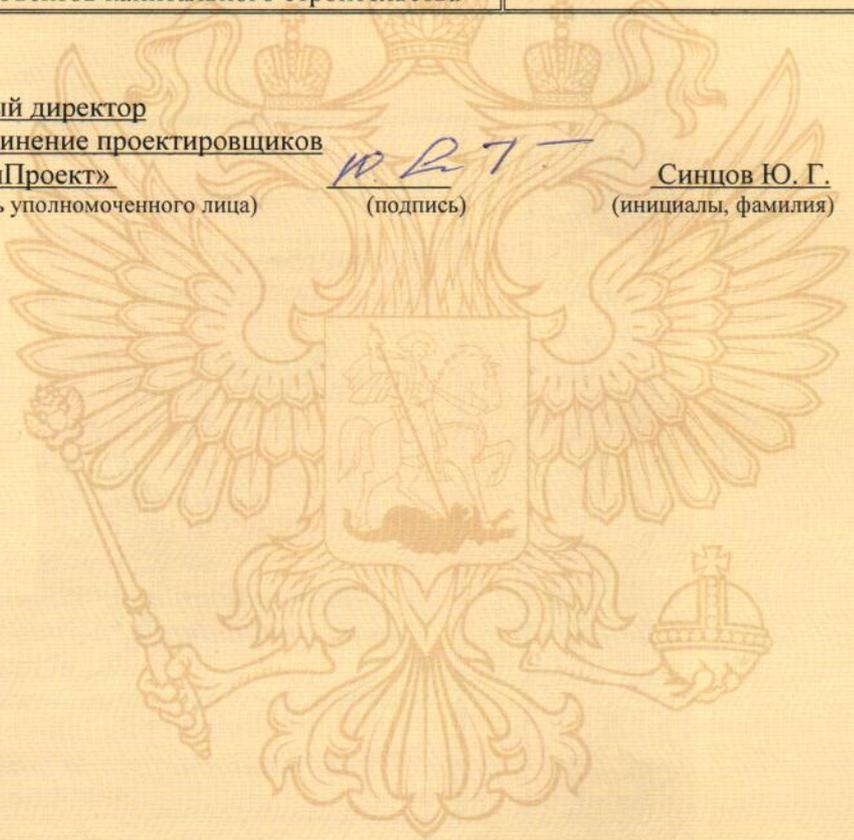


	изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	Не приостановлено.

Генеральный директор  
АС «Объединение проектировщиков  
«УниверсалПроект»  
(должность уполномоченного лица)

*Ю. Г. Г.*  
(подпись)

Синцов Ю. Г.  
(инициалы, фамилия)



АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект»

В настоящем документе прошито пронумеровано и скреплено

Печатью на 3 листа

Секретарь  
АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект»  
Ильина Е.А.



(Подпись)  
МП