

Тел. +7(495)792-82-23

E-mail: 7928223@technadzor77.com

**Технический отчет (заключение) по предварительному (визуальному) обследованию объекта по заданию заказчика.**

**Заказчик** ###############

**Исполнитель** ООО «Технадзор 77»

**Адрес проведения обследования:** ####################################

Генеральный директор

ООО «Технадзор 77» Коржев Д.С.

Ответственный исполнитель проведения

строительной экспертизы

Инженеры ООО «Технадзор 77»

############

Г. Москва

**1. Общие выводы по результатам обследования:**

Техническое состояние всего здания определено, как ограниченно-работоспособное.

По совокупности выявленных значительных и критических дефектов и повреждений обследуемого здания, эксплуатация объекта без устранения выявленных дефектов впоследствии может привести к потере или снижению прочности и устойчивости конструктивных элементов. Также возможно существенное ухудшение эксплуатационных характеристик строительной продукции и ее долговечности.

Техническое состояние несущих и конструктивных не соответствует требованиям технических регламентов, СП, ГОСТ и других нормативных документов по строительству, действующих на территории Российской Федерации.

**2. Вводная часть.**

**Объект строительного обследования:** Незаконченный строительством индивидуальный жилой дом.

**Адрес проведения обследования:** ########################

**Документы, представленные для исследования:**

Материалы фотофиксации.

Проектная и исполнительная документация не предоставлялась.

Исполнительные схемы, акты, материалы по предыдущим ремонтным работам не предоставлялись.

**Цель обследования:**

Определение фактического технического состояния объекта.

Подготовка заключения на основании полученных результатов обследования.

Обследование проводилось «21» апреля 2019 г. с 12-30 до 13-30.

**Характеристика обследуемого объекта:**

Двухэтажный незавершенный строительством жилой дом.

Стены наружные кирпичные.

Перекрытие и покрытие железобетонные плиты.

Фундаменты ленточные

Конструкция кровли стропильная

Окна ПВХ

**Вопросы, поставленные на экспертизу**

1. Определение фактического технического состояния объекта

2. Подготовка рекомендаций по устранению выявленных дефектов.

**3. Диагностическое обследование.**

Экспертом было произведено визуальное обследование объекта в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве».

Обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводилось в два связанных между собой этапа:

подготовка к проведению обследования;

предварительное (визуальное) обследование;

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 6.1 подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство сооружения, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.

Экспертом произведен внешний осмотр объекта с выборочным фиксированием на цифровую камеру, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2

Основой предварительного обследования являлся осмотр результатов выполненных строительных работ с применением измерительных инструментов и приборов.

Экспертом было произведено визуальное и визуально-инструментальное обследование объекта, в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве».

В соответствии с «Классификатором» основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов (Утвержден Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17 ноября 1993 г.)» устанавливает основные понятия, термины и определения, в рамках установленных границ понятий:

**Значительный дефект**

Дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции, и ее долговечность. Дефект подлежит устранению до скрытия его последующими работами.

При этом дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм.

**Критический дефект (при выполнении (СМР)**

Дефект, при наличии которого здание, сооружение его часть или конструктивный элемент функционально непригодны дальнейшее ведение работ по условиям прочности и устойчивости небезопасно либо может повлечь снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации.

**Ограниченно-работоспособное техническое состояние:**

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

**При обследовании объекта были выявлены следующие дефекты:**

1. Разрушение верхнего защитного слоя плит входных групп. **Значительный дефект.** (Ремонт с предварительной очисткой верхнего рыхлого слоя бетона).

2. Не выполнено утепление цоколя. **Значительный дефект.**

3. Не выполнена вентиляция и доступ в техподполье перекрытый пустотными плитами. **Значительный дефект.** (Обеспечить доступ в техподполье, на основании конструкторских решений, выполнить вентиляцию).

4. Не выполнен кольцевой дренаж. **Значительный дефект.**

5. Отмостка выполнена с контруклонами, выявлена просадка отмостки. **Значительный дефект**.

6. Монолитный участок перекрытия террасы выполнен без вибрирования бетона и гидроизоляции по перекрытию. **Значительный дефект.**

7. Разрушение кирпичной кладки цоколя входных групп. **Значительный дефект.** (Замена поврежденного кирпича, устройство гидроизоляции).

8. Выявлено раскрытие трещин, шириной более 1 мм в нижней части плиты перекрытия первого этажа. **Дефект критический.** (Выполнить конструкторский расчет, выполнить мероприятия на основании конструкторских решений).

9. Коррозия арматуры в нижней зоне плит перекрытия первого этажа, отсутствие защитного слоя арматуры (более 60% плит всего перекрытия). **Дефект критический.** (Выполнить конструкторский расчет, выполнить мероприятия на основании конструкторских решений).

10. Мостики холода на примыкании перемычек к окнам, не выполнена тепловая отсечка. **Значительный дефект.**

11. Отсутствие перевязки внутренних несущих стен и наружных. **Значительный дефект.**

12. Металлические балки металлокаркаса заложены остатками пенобетонных блоков**. Значительный дефект.** (Заменить на кирпич или монолитные участки из бетона).

13. Трещины в наружных стенах под оконными проемами. **Значительный дефект.** (Расшивка трещин, ремонт и штукатурка).

14. Строительный мусор в нижней зоне монолитных участков перекрытия. **Значительный дефект.**  (Выполнить расчистку и ремонт).

15. Коррозия металлических деталей каркаса террасы, перемычек. **Значительный дефект.** (Очистка и грунтовка).

16. Отслоение мягкой черепицы от основания кровли. Нарушение технологии монтажа. **Значительный дефект.** (Замена кровельного покрытия).

17. Не утеплены примыкания свесов кровли к мауэрлату. **Значительный дефект**. (Демонтаж подшивки, утепление кровли в процессе реконструкции стропильной системы).

18. Не выполнены опорные монолитные пояса под кровлю и межэтажное перекрытие по стенам. **Значительный дефект.** (Усиление перекрытия, устройство монолитного пояса).

19. Выявлены протечки на примыканиях кровли к дымоходам. **Значительный дефект.**

20. Нарушение целостности гидроизоляции кровли. **Значительный дефект.**

21.Утеплитель уложен в хаотичном порядке, не утеплены свесы кровли. **Значительный дефект.**

22. Зазоры в элементах узлов стропильной системы более 10мм. **Значительный дефект.**

23. Шаг обрешетки выполнен с нарушением СП (более 600мм). **Значительный дефект.**

**4. Рекомендации по устранению выявленных дефектов:**

По всем несущим элементам необходимо провести комплексное инструментальное обследование с целью определения физических прочностных характеристик материалов, а именно:

А). Определение прочности бетона,

Б). Определение прочности кирпича и кладочного раствора,

В). Определение плотности грунтов основания под фундаментами,

Г). Определение армирования (шаг арматуры и ее диаметр),

Д). Определение влажности деревянных конструкций стропильной системы.

Выполнить поверочный конструкторский расчет с учетом результатов инструментального обследования с целью определения несущей способности несущих элементов жилого дома.

На основании конструкторского расчета разработать комплекс мероприятий по ремонту дома и замене пришедших в негодность конструктивных и несущих элементов.

**Приложение 1.**

Материалы выборочной фотофиксации.

Разрушения кладки и облицовки цоколя



Разрушения кладки и облицовки цоколя



Разрушение защитного слоя бетона монолитных участков, коррозия арматуры.



Разрушение защитного слоя бетона монолитных участков, коррозия арматуры.



Трещины в стене под оконным проемом.



Коррозия арматуры в плите перекрытия.



Дефекты устройства подшивки свесов кровли.



Дефекты утепления чердачного перекрытия.



Повреждения паро и гидроизоляции кровли.



Повреждения паро и гидроизоляции кровли.



Повреждения паро и гидроизоляции кровли.

