

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:**

Гараж.

1. Разрушение наружной облицовки гаража. **Значительный дефект**

2. Разрушение некачественного раствора кирпичной кладки цоколя. **Критический дефект.**

3. Разрушение плит перекрытия. (Раскрытие трещин до 10мм, коррозия арматуры. **Критический дефект**

4. Не выполнена гидроизоляция покрытия постройки гаража. **Значительный дефект**

Жилой дом.

1. Эркер дома не утеплен (выложен полнотелым кирпичем толщиной 380мм без утепления). **Значительный дефект**

2. Не предусмотрена вентиляция технического подполья. **Значительный дефект**

3. Над техническим подпольем уложены пустотные плиты перекрытия, увлажненные капиллярной влагой. **Значительный дефект**

4. На отдельных плитах перекрытия выявлено ненормативная толщина защитного слоя бетона и рабочая арматура с признаками коррозии. **Критический дефект**

5. Монолитные участки между плит перекрытия выполнены без вибрирования бетона. **Критический дефект**

6. В нижних (рабочих) зонах выявлена ненормативная толщина защитного слоя бетона. **Значительный дефект**

7. Не выполнена гидроизоляция и утепление сборного фундамента с монолитными участками. **Значительный дефект**

8. Отмостка выполнена с нарушениями СП (отсутствует утепление и песчаное основание). Выявлена просадка из-за неуплотненного основания при обратной засыпке. **Значительный дефект**

9. Обратная засыпка фундаментов выполнена глиной и строительным мусором. **Значительный дефект**

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

11. Выявлено разрушение отделки цоколя. **Значительный дефект**

12. Утепление чердака выполнено рулонным утеплителем без пароизоляции толщиной 100мм по пустотным плитам перекрытия. **Значительный дефект**

13. Кровля не герметична, выявлены повреждения гидроизоляции под металлочерепицей. **Значительный дефект**

14. Стропильная система имеет зазоры на стыках элементов до 10мм. **Значительный дефект**

15. Протекают примыкания кровли к дымоходам. **Значительный дефект**

16. Отсутствуют защитные колпаки (флюгарки) на дымоходах. **Значительный дефект**

17. Не выполнены монолитные опорные пояса под плитами перекрытия и мауэрлатом кровли. **Значительный дефект**

18. Глубина опирания перемычек на стены составляет 50-70мм. **Значительный дефект**

19. Несущий столб под плитами перекрытия на втором этаже. выполнен из пенобетонных блоков. **Значительный дефект**

20. Монолитное перекрытие плиты входной группы выполнено без надлежащего уплотнения бетонной смеси**. Значительный дефект**

21. В местах примыкания стены дома к стене гаража выявлено протекание влаги внутрь дома, выявлены грибок и плесень на поверхности стен. **Значительный дефект**

22. Не выполнено утепление плиты балкона на втором этаже, выявлен мостик холода внутрь дома. **Значительный дефект**

23. Выявлены мостики холода по перемычкам на окнах. **Значительный дефект**

24. Выявлены следы ржавчины в углах оконных перемычек. **Значительный дефект**

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

Для устранения выявленных дефектов необходимо выполнить следующий перечень мероприятий:

1. 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.

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

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

4. Устранить замечания по п.п. 1-24 Раздела 3 настоящего отчета.

**Приложение 1.**

Материалы выборочной фотофиксации.

Разрушение некачественного раствора кирпичной кладки цоколя



Просадка отмостки



Отсутствие защитного слоя бетона нижнего пояса плиты. Коррозия арматуры.



Опирание ж/б перемычки на стену 50-70 мм

. 

Опирание ж/б перемычки на стену 50-70 мм



Несущий столб под плитами перекрытия на втором этаже. выполнен из пенобетонных блоков.



Раскрытие трещин (разрушения) в монолитных участках плиты перекрытия.

