

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. Не выполнено остекление дома. **Значительный дефект.**

2. Затопление технического подполья. **Значительный дефект.**

3. Разрушение верхнего защитного слоя бетона плиты гаража **Значительный дефект.** (Необходима очистка и ремонт верхнего слоя плиты).

4. Разрушение кирпичной кладки стен входных групп. **Значительный дефект** (Частичная замена кирпича).

5. Разрушение верхнего защитного слоя бетона ростверка входных групп и террас **Значительный дефект** (Очистка, грунт глубокого проникновения и ремонт с гидроизоляцией поверхности).

6. Не выполнена гидроизоляция фундамента. **Значительный дефект**

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

8. Выявлено отслоение отделки цоколя из-за капиллярной влаги **Значительный дефект** (Выполнить утепление фундамента, устройство гидроизоляции).

9. Выявлена коррозия металлокаркаса террасы и эркера **Значительный дефект** (Очистка, грунтовка).

10. Коррозия металлических уголков перемычек **Значительный дефект** (Очистка и грунтовка).

11.Разрушение кирпичной облицовки эркера из-за отсутствия гидроизоляции и утепления плиты эркера. **Значительный дефект**

12. На кровле выявлены протечки на примыканиях к дымоходам, множественные повреждения гидроизоляции. **Значительный дефект.**

13. Утепление чердака выполнено не герметично, рулонный утеплитель лежит в хаотичном порядке, мансардные свесы не утеплены. **Значительный дефект**

14. В стропильных конструкциях применен пиломатериал 3 сорта. **Значительный дефект**

15. Пролеты стропильных конструкций не усилены. **Значительный дефект.**

16. На кровле выявлено повреждение мягкой черепицы. **Значительный дефект.**

17. Не герметичны примыкания кровли к мансардным окнам. **Значительный дефект**.

18. Плиты перекрытия, балки перекрытия чердака уложены не на монолитный пояс, мауэрлат выполнен из бруса 150\*150 без монолитного пояса. **Значительный дефект** (Выполнить опорный мауэрлат или усилить существующий, особенно в местах установки точечных опор кровли).

19. Трещины по плите пола первого этажа с раскрытием до 1 мм. **Значительный дефект**.

20. Прогиб по плите до 40мм на пролете до 4,5 м (Плита залита по профнастилу П70-75. Армирование не известно). **Критический дефект**. Необходимо выполнить усиление перекрытия на основании конструкторского расчета.

21. На поверхности бетонных перемычек и монолитных участков перекрытия выявлены глубокие раковины. **Значительный дефект.**

22. Сквозные трещины на внутренних несущих стенах с раскрытием до 1,5-3мм. **Критический дефект.** (Выполнить конструкторский расчет, исключить точечное опирание кладки кирпичных дымоходов на стены из пеноблоков. Выполнить монолитные пояса под точечными опорами балок кровли на внутренние и наружные стены).

23. На плитах перекрытия 1го этажа выявлена коррозия арматуры и отслоения защитного слоя бетона. **Значительный дефект.**

24. Опирание усиления плиты эркера выполнено точечно на внутренний угол эркера из пеноблоков, как следствие появление вертикальных трещин по стыку кладки. **Значительный дефект** (Выполнить усиление за счет встраиваемых в стену колонн на основании конструкторского расчета).

25. На монолитных участках перекрытия выявлен неуплотненный бетон, отсутствие защитного слоя бетона. **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. 1-23 Раздела 3 настоящего отчета.

**Приложение 1.**

Материалы выборочной фотофиксации.

Опирание перемычки на пеноблок без усиления, раскрытие трещин.



Коррозия металлических элементов монолитных участков, неуплотненный бетон.



Подтопление подполья



Разрушения кирпичной кладки наружных стен



Разрушения монолитной плиты



В несущих конструкциях стропильной системы применен пиломатериал 3 сорта

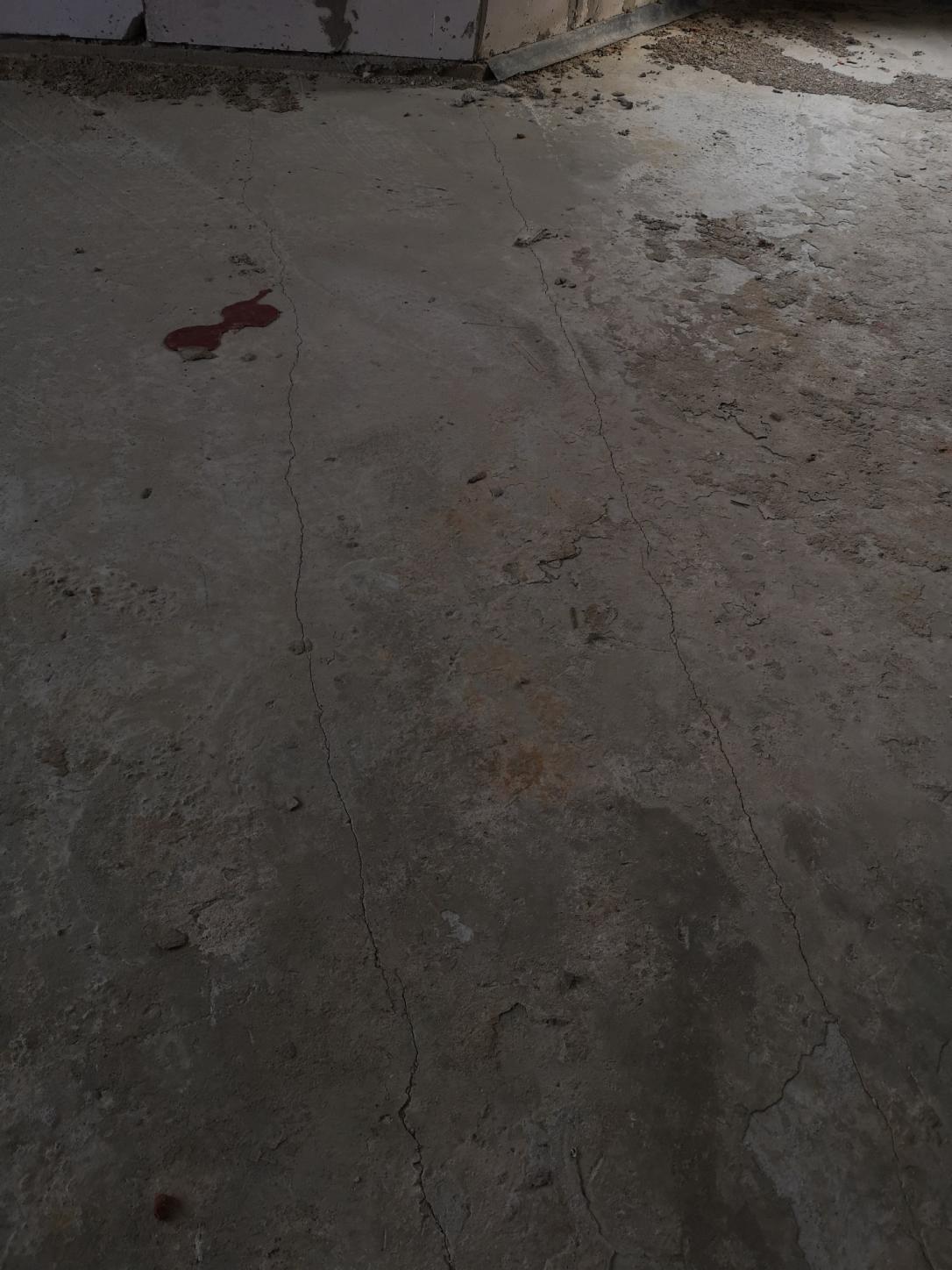


Разрушения облицовки стен



.

Раскрытие трещин в плите перекрытия



Неуплотненный бетон монолитных участков.

