

г. Москва, ул. Василия Петушкова, 27.

8 (495) 7928223., [www.technadzor77.ru](http://www.technadzor77.ru)

7928223@technadzor77.com

**СОГЛАСОВАНО УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ООО «Технадзор 77» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Коржев Д.С. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ**

**(################################).**

Заказчик **ООО «################################**

Исполнитель **ООО «Технадзор77»**

(Договор № 10/10/17 от «10» октября 2017 года)

Ответственный исполнитель проведения

строительной экспертизы

Инженеры ООО «Технадзор 77»

################\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

################\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

################\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

################\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

################\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

################\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Москва 2017 г.

Содержание:

1. Цель обследования

2. Методика обследования Объекта

3. Характеристика Объекта

4. Результаты инженерно-технического обследования

Приложение:

1. Сметы

3. Копия Свидетельства о допуске к определенному виду работ

**1.Цель обследования:**.

Составление дефектной ведомости и сметы по зданиям.

Составление заключения по вопросу недостатков (дефектов) строительства объектов недвижимости, выявленных на момент проведения обследования, в том числе скрытые, проявившиеся в процессе эксплуатации вследствие некачественного строительства (некачественно выполненные работы, некачественные материалы, некомплектность инженерного оборудования и прочее).

**2. Методика обследования Объекта**

Экспертами проведены подготовительные работы и осуществлено предварительное (визуальное) обследование Объекта, а в последующем выборочное детальное (инструментальное) обследование Объекта.

Экспертами был проведен осмотр состояния Объекта в присутствии представителей заказчика. Осмотр проводился в течение 9-ти рабочих дней с в утренние и дневные часы и включал в себя:

1. Визуальный осмотр Объекта;

2. Визуальный осмотр конструкций внутри Объекта;

Исходя из цели обследований и основываясь на предварительном (визуальном) и инструментальном обследовании Объекта, были использованы следующие методы обследования, Стандарты, нормативные и инструктивные документы:

1. Визуальный, прямых измерений (СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. М. 2004)

2. Пособие по обследованию строительных конструкций. ОАО «ЦНИИПромзданий». М. 1997г.

3. ГОСТ 22690-2015 («Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля»)

Технические средства контроля, используемые на объекте:

1. Цифровая фотокамера «Asus Padfone».

2. Линейка металлическая по ГОСТ 427-75.

3. Цифровой угломер «CONDTROL».

4. Лазерный уровень самовыравнивающиеся «ADEO EAN:3 2760044 2779 3».

5. Дальномер лазерный «BOSCH PLR15».

6. Рулетка измерительная «WILTON 2m».

**3. Характеристика объекта.**

Здание запроектировано в монолитном ж/б каркасе. Наружные стены трехслойные. Монолит или ячеистобетонные блоки, утеплитель и вентилируемый фасад.

В качестве основного облицовочного материала приняты плиты из керамического гранита на металлическом каркасе.

Наружные стены из ячеистобетонных блоков марки не менее I-В2.5;D600;F75 по ГОСТ 21520-89.

Стены в местах деформационных швов - керамзитобетонные полнотелые марки

КСР-ПР-39-100-F35-1700 по ГОСТ 6133-99.

Кладка межквартирных перегородок из ячеистобетонных блоков D400;В2,5; F35 по ГОСТ 21520-89.

Кладка стен в подземной автостоянке из керамзитобетонных полнотелых блоков КСР-ПР-39-100-F35-1000 по ГОСТ 6133-99

Внутриквартирные перегородки из керамзитобетонных перегородочных пустотелых блоков КПР-ПР-ПС-39-35-F35-900 по ГОСТ 6133-99 с армированием базальтовой сеткой СБП-С25х25

Здание жилого дома возведено ,выполнена отделка МОП, лестниц, балконов, благоустройство.

Подземный гараж-стоянка : монолитный ж/б каркас выполнен, частично возведены внутренние стены, выполнены помещения для инженерных сетей ( ИТП, водомерный узел, вент.камера)

**4. Результаты инженерно-технического обследования.**

На основании проведенных подготовительных работ и предварительном (визуальном) обследование Объекта, а в последующем детальном (инструментальном) обследовании Объекта составлены дефектные ведомости (Табл.1)

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кровля | Протечки кровли | м² | 1,50 |
| 2 | Кровля - вентиляционные шахты | Отслоение ЛКП вентиляционных шахт | м² | 4,10 |
| 3 | Кровля | Разуклонка кровли выполнена некачественно (лужи повсюду) | м² | Вся кровля |
| 4 | Кровля | Не установлена облицовочная плитка вентилируемого фасада в отдельных местах | м² | 13,90 |
| 5 | Кровля | Не выполнен откос дверного проема со стороны фасада | п.м. | 5,30 |
| 6 | Кровля - вентиляционные шахты | Не защищен торец вентиляционных шахт дымоудаления от попаданий атмосферных осадков | м² | 19,50 |
| 7 | Переходной балкон | Не выполнен пирог мокрого фасада в отдельных местах | м² | 76,20 |
| 8 | Переходной балкон | Не выполнена декоративная штукатурка мокрого фасада в отдельных местах | м² | 47,42 |
| 9 | Переходной балкон | Испорченная поверхность ЛКП декоративной штукатурки мокрого фасада (краска, высолы, подтеки) | м² | 78,80 |
| 10 | Переходной балкон | Шов между плитой балкона и стеной не замоноличен | п.м. | 252,00 |
| 11 | Переходной балкон | Фасадный откос не закреплен | шт. | 34,00 |
| 12 | Переходной балкон | Фасадный откос не установлен | шт. | 166,00 |
| 13 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Следы подтеков на поверхности ЛКП | м² | 12,30 |
| 14 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор), переходной балкон | Следы подтеков на поверхности ЛКП потолка | м² | 6,30 |
| 15 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Выравнивающий слой и ЛКП не имеет плотного контакта с основанием (бухтит) | м² | 18,90 |
| 16 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Усадочные трещины на поверхности вырав. слоя и ЛКП | п.м. | 257,76 |
| 17 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Местные неровности поверхности стены | м² | 40,30 |
| 18 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Повреждение выравнивающего слоя и ЛКП | м² | 12,35 |
| 19 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Повреждение вырав. слоя и ЛКП на углу откоса | п.м. | 11,00 |
| 20 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Трещины на поверхности ЛКП и отслоение ЛКП потолка | м² | 3,00 |
| 21 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Поверхность ЛКП загрязнена | м² | 71,40 |
| 22 | Незадымляемая лестница | Не окрашен торец лестничного марша | м² | 8,00 |
| 23 | Машинное отделение | Не выполнена затирка шпатлевки и не окрашена стена | м² | 6,00 |
| 24 | Квартирный коридор | Отверстие для прохода инженерных коммуникаций не заполнено негорючим материалом | м² | 2,00 |
| 25 | Незадымляемая лестница | Отверстие в полу не замоноличено | м² | 0,10 |
| 26 | Незадымляемая лестница | Стяжка не выполнена в полном объёме | м² | 0,15 |
| 27 | Незадымляемая лестница | Сколы и трещины на поверхности стяжки | м² | 10,60 |
| 28 | Переходной балкон | Бетонные наплывы на поверхности пола | м² | 1,80 |
| 29 | Мусорокамера | Инородное тело (деревянный брусок) в теле стяжки | ед. | 1,00 |
| 30 | Незадымляемая лестница | Разная высота ступеней лестничного марша | м² | 38,52 |
| 31 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Плитка плинтуса не имеет плотного контакта с основанием (бухтит) | п.м. | 3,81 |
| 32 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Плитка плинтуса не установлена в отдельных местах | п.м. | 89,96 |
| 33 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Плитка пола не имеет плотного контакта с основанием (бухтит) | м² | 2,93 |
| 34 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Плитка пола отсутствует | м² | 2,26 |
| 35 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Сколы плитки пола | м² | 5,22 |
| 36 | Входные группы на 1-х этажах | Выявлены неровности и недоделки на потолке грильято | м² | 1,46 |
| 37 | Входные группы на 1-х этажах | Гипсовые плиты "Армстронг" провисают/отсутвуют в отдельных местах | м² | 3,72 |
| 38 | Переходной балкон, мусорокамера | Разбито стекло двери | шт. | 5,00 |
| 39 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Сломан/отсутствует дверной доводчик | шт. | 73,00 |
| 40 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Сломана/отсутствует дверная ручка | шт. | 29,00 |
| 41 | Входные группы на 1-х этажах | Планки дверного блока повреждены | п.м. | 4,00 |
| 42 | Незадымляемая лестница | Не убрана опалубка со ступени лестничного марша | ед. | 1,00 |
| 43 | Квартирный коридор | Не установлен наличник квартирного дверного блока | п.м. | 65,20 |
| 44 | Мусорокамера | Дверной блок не закреплен | шт. | 1,00 |
| 45 | Квартирный коридор | Дверной квартирный блок не закреплен/сломан | шт. | 13,00 |
| 46 | Мусорокамера | Дверь не установлена | шт. | 1,00 |
| 47 | МОП (лестница, мусорокамера, лифтовой холл, квартирный коридор) | Некачественная установка дверного блока (дверь не закрывается) | шт. | 5,00 |
| 48 | Мусорокамера | Сломаны петли дверного блока | шт. | 4,00 |
| 49 | Незадымляемая лестница | Разбит светильник | шт. | 9,00 |
| 50 | Незадымляемая лестница | Неровности и сверхнормативные трещины на поверхности лестничного марша | м³ | 0,40 |
| 51 | Мусорокамера | Инженерные коммуникации под сплит-системы не закреплены, не скрыты в кабель канал | п.м. | 2,50 |
| 52 | Переходной балкон (все) | Не выполнено акриловое финское покрытие пола с антискользящей крошкой | м² | 1911,00 |
| 53 | Незадымляемая лестница (тех. этаж, все секции) | Не выполнено акриловое финское покрытие пола с антискользящей крошкой | м² | 59,34 |
| 54 | Незадымляемая лестница (27 этаж, все секции) | Не выполнено покрытие пола монолитной площадки (ц/п стяжка + покрытие пола керамогранит) | м² | 79,53 |
| 55 | Коридор к машинному отделению | Не выполнено покрытие пола (утеплитель, ц/п стяжка + покрытие пола керамогранит) | м² | 52,22 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 56 | МОП | Отсутствуют пожарные рукава | шт. | 208,00 |
| 57 | Техподполье | Труба оцинкованная ДУ 80 ГВС имеет множественные протечки | м.п. | 12,00 |
| 58 | Техподполье | В дренажных приямках отсутствуют насосы Grundfos AP 50.50.11.A1.V | шт. | 9,00 |
| 59 | Техподполье | Требуется балансировка системы отопления | шт. | 8,00 |
| 60 | ИТП | Требуется ПНР | шт. | 1,00 |
| 61 | МОП | Не подключены пожарные клапана | шт. | 25,00 |
| 62 | Техэтаж | Не подключены пожарные щиты | шт. | 2,00 |
| 63 | Техэтаж | Не подключены вентиляционные насосы ОСА 201-125-Н-00750/6 | шт. | 4,00 |
| 64 | Техэтаж | Не установленны вентиляционные насосы ОСА 201-125-Н-00750/6 | шт. | 2,00 |
| 65 | Техэтаж фасад | Не установленны вентиляционные решетки выхода вентиляции на улицу АРН 600х600 | шт. | 16,00 |
| 66 | техэтаж | не поключены обогрев ливневых воронок | шт. | 12,00 |
| 67 | Техэтаж | не заделаны отверстия в стенах переходов венткоробов 600х600 | м.п. | 72,00 |
| 68 | Техэтаж | Нарушено утепление венткоробов 600х600 | м2 | 20,00 |
| 69 | Техэтаж | Отсутствуют светильники CD218 | шт. | 16,00 |
| 70 | МОП | Пуско-наладка пожарной сигнализации | шт. | 8,00 |
| 71 | Кровля | Отсутствуют ступени выхода на кровлю | шт. | 8,00 |
| 72 | Кровля | Отутствуют защитные колпаки на ливневых воронках | шт. | 21,00 |
| 73 | Кровля | Отсутствуют светильники CD218 | шт. | 8,00 |
| 74 | Кровля | Нарушено обрамление наружных вентрешеток 200х200 | шт. | 16,00 |
| 75 | Выход на кровлю | Устройство откосов дверей имеет протечки | шт. | 8,00 |
| 76 | Лестничный марш | Резиновое защитное покрытие поручней отсутствует | м.п. | 1200,00 |

На основании анализа дефектных ведомостей по объекту (Табл.1) сформированы сметы (Приложение 1).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** |  |  | **примечание** |
| **п/п** | **Наименование** | **Сумма** |
|  |  | **руб.** |
| **1** | **2** | **4** |  |
|  | **################################################** |  |  |
| 1 | ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 02-27-44.Общестроительные работы. ################################################ | 17146757,97 | общестроительные работы |
| 2 | ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 02-27-45.Общестроительные работы. ################################################ | 409662.43 | общестроительные работы |
| 3 | ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 02-27-46.Инженерные работы. ################################################ | 1 906 112.19 | Инженерные работы |
|  | **Итого:** | **19462532,59** |  |