

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Строительные инновационные технологии»**

(Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №Пвр-151 от 14 июня 2018г.  
Ассоциация организаций и специалистов в сфере архитектурного-строительного проектирования  
«Столица-Проект» (СРО-П-067-02122009)

**Тел.: +7 (495) 508-56-51**

---

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

ООО «Стройинтех»

Герасина И.В.



*И.В. Герасина*  
«26» 11 2019 г.

**Техническое заключение**

по результатам фактического обследования жилого здания, расположенного по  
адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный,

ул. Колхозная, д.11

7	7	—	5	1	7	8	—	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Москва, 2019 г.

## 1. Вводная часть

Настоящее техническое заключение включает результаты выполненных работ на объекте по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Колхозная, д.11, предусмотренных договором № ТЗ/2721/КС от 31 октября 2019г., между ТСЖ «Колхозная, 11» и ООО «КапиталСтрой», субподрядным договором оказания услуг № 25 от 14.07.15г. между ООО «КапиталСтрой» и ООО «Стройинтех».

*Дата проведения обследования – «14» ноября 2019 г.*

*Сведения об экспертной организации – Общество с ограниченной ответственностью «Строительные инновационные технологии» (ООО «Стройинтех»).*

*Право на выполнение работ представлено документами:*

- Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №Пвр-151 от 14 июня 2018г. Ассоциация организаций и специалистов в сфере архитектурного-строительного проектирования «Столица-Проект» (СРО-П-067-02122009).

*Цель обследования:*

Целью проведения обследования в натуральных условиях ограждающих конструкций являлось выявление их физического и морального износа, установление (оценка) категории их технического состояния в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011. Определение физического износа жилого здания необходимого для планирования и проектирования капитального ремонта жилого фонда.

## 2. Исходные данные

При проведении обследования и составления технического заключения были использованы материалы, представленные Заказчиком:

- Техническое задание;
- Технический паспорт здания (БТИ).

*Этапы проведения обследований:*

- Подготовительные работы.
- Предварительное(визуальное) обследование и экспертная оценка.
- Выполнение расчетов и произведение анализа состояния конструктивных элементов здания, необходимых для определения физического износа здания.

### 3. Термины и определения

**Аварийное состояние** – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

**Обследование** – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации и необходимость восстановления и усиления.

**Оценка технического состояния** – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

**Критерии оценки** – установленное проектом или нормативным документом количественное и качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформацию и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

**Текущий ремонт здания** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт здания** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

**Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.

**Модернизация здания** – частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике условий проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов и производственных зданий.

**Моральный износ здания** – постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

**Физический износ здания** – ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

#### **4. Методика проведения обследования и расчеты**

Обследование выполнено с учетом требований СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и общих положений ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Применены ВСН 53-86 (р): ведомственные строительные нормы - правила оценки физического износа жилых зданий. Правила обследования и мониторинга технического состояния», а также других нормативных документов применительно к обследованию ограждающих конструкций.

##### **Общие положения**

4.1. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

4.2. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1 – 71 (ВСН 53-86 (р): ведомственных строительных норм).

4.3. Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{P_i}{P_k}, \quad (1)$$

где  $\Phi_k$  – физический износ конструкции, элемента или системы, %;

$\Phi_i$  – физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по табл.1-71, % (ВСН 53-86 (р));

$P_i$  – размеры (площадь или длина) поврежденного участка, кв.м или м;

$P_k$  – размеры всей конструкции, кв.м или м;

n - число поврежденных участков.

4.4. Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times l_i, \quad (2)$$

где  $\Phi_z$  – физический износ здания, %;

$\Phi_{ki}$  – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, % ;

$l_i$  – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей - по их сметной стоимости.

4.5. Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем - до 10%; для конструкций, элементов и систем - до 5%; для здания в целом - до 1%.

4.6. Для слоистых конструкций - стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа; по техническому состоянию (табл.14,

40ВСН 53-86 (р)) и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле:

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \times K_i, \quad (3)$$

где  $\Phi_c$  – физический износ слоистой конструкции, %;

$\Phi_i$  – физический износ материала слоя, определяемое по рис.1 и 2 в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции, %;

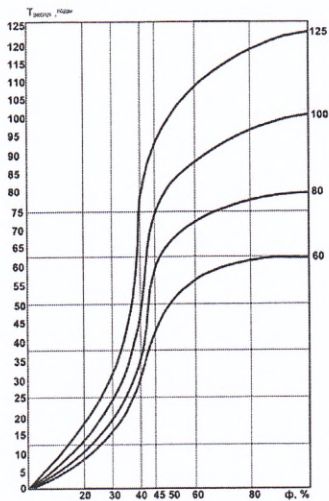


Рис.1. Физический износ слоистых конструкций

(срок службы 60-125 лет)

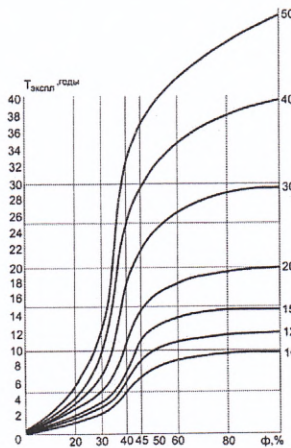


Рис. 2. Физический износ слоистых конструкций

(срок службы 10-50 лет)

4.7. Физический износ внутренних систем инженерного оборудования зданий в целом должен определяться по табл. 64-71 (ВСН 53-86 (р)) на основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, физический износ системы следует уточнить расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов по графикам, приведенным на рис. 3 – 7 (ВСН 53-86 (р)). За окончательную оценку следует принимать большее из значений.

4.8. Физический износ газового и лифтового оборудования должен определяться в соответствии со специальными нормативными документами.

### **5. Конструктивные элементы объекта обследования (выполнение подготовительных работ)**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	железобетонные блоки, ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены	панельные
Перекрытия: - чердачные	железобетонные
- междуэтажные	железобетонные
- балконные	железобетонные
- подвальные	железобетонные
Колонны и столбы	отсутствуют
Крыша	плоская, мягкая
Лестницы	железобетонные

Фасады	окрашенные
Перегородки	бетонные
Внутренняя отделка	покраска по штукатурке
Полы	плитка
Оконные и дверные проемы	окна – деревянные, двери входные металлические
Мусоропровод	асбестоцементный
Печи, камины, очаги	отсутствуют
Канализация	центральное
Система водоснабжения	СХВ – центральное, СГВ – центральное
Система теплоснабжения	центральное
Электрооборудование	электросчетчики, электрические автоматы
Электроосвещение	скрытая проводка
Система внутридомового газового оборудования	не обследуется в соответствии с ВСН 53-86(р).



## СПРАВКА

### о техническом состоянии здания

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя		
1.	Адрес объекта или описание места нахождения			
1.1.	субъект Российской Федерации	Московская область		
1.2.	муниципальное образование	-		
1.3.	населенный пункт	г. Балашиха		
1.4.	микрорайон	Железнодорожный		
1.5.	улица	ул. Колхозная		
1.6.	номер дома	11		
1.6.1	корпус дома	-		
2.	Сведения о здании			
2.1.	Инвентарный номер	15-6119		
2.2.	Назначение здания*	Многоквартирный жилой дом		
2.3.	Литера**	А		
2.4.	Дата визуального обследования	14.11.2019 г.		
2.5.	Этажность здания, кроме того	16		
2.6.	Количество подземных этажей	-		
2.7.	Год ввода в эксплуатацию (постройки)	2002		
2.8.	Количество жилых подъездов	2		
2.9.	Количество квартир***	120		
		лит. А	лит. ...	лит. ...
3	Физический износ здания, %	21		
3.1	Физический износ элементов, %			
3.2	- фундамент (материал,%)	10		
3.3	- наружные стены ( материал,%)	25		
3.4.1	- перекрытия (материал)	чердачные	20	
3.4.2		междуэтажные	10	
3.4.3		балконные	10	
3.4.4		подвальные	10	
3.5	- колонны и столбы ( материал,%)	-		
3.6	- крыша ( материал,%)	30		
3.7	- лестницы ( материал,%)	10		
3.8	- фасады ( материал,%)	15		
3.9	- перегородки ( материал,%)	10		
3.10	- внутренняя отделка ( материал,%)	20		
3.11	- полы ( материал,%)	15		
3.12	- оконные и дверные проемы	20		
3.13	- мусоропровод	10		
3.14	- печи, камины, очаги	-		
3.15	- канализация	25		
3.16	- система холодного водоснабжения ( материал,%)	30		
3.17	- система горячего водоснабжения ( материал,%)	35		
3.18	- система теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) (материал, %)	25		
3.19	- электрооборудование	20		

3.20	- система внутридомового газового оборудования	-		
4	<b>Примечание</b>	В связи с тем, что в правилах оценки жилых зданий ВСН 53-86(р) не предусмотрена оценка физического износа внутридомового газового оборудования и непредоставлением соответствующих актов от организаций осуществляющих надзор за техническим состоянием данного оборудования, в графе 3.20 стоит прочерк.		

Осмотр осуществляется только в помещениях общего пользования, к которым обеспечен доступ Заказчиком работ.

**Выводы по результатам фактического обследования жилого здания:** физический износ здания по состоянию на дату, указанную в титульном листе настоящего технического заключения составляет 21% согласно показателям Справки технического состояния здания. Техническое состояние здания следует считать как удовлетворительное.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Настоящее техническое заключение составлено в городе Москве в 2-х подлинных экземплярах и содержит:

- 13(тринадцать) страниц основного текста и фотоматериалы;
- документы экспертов и организации на 3 (листах).

**Фотоматериалы объекта обследования:**



Фото 1. Адресная табличка дома.



Фото 2. Фасад дома.



Фото 3. Горец дома.