



Общество с ограниченной ответственностью

НПО «Минерал»

Свидетельство
СРО АСО «Балтийское объединение проектировщиков»
о допуске к работам
№1375-2017-7839383244-01

Заказчик: ОАО «Управляющая компания»

**Торцевая панельная стена в многоквартирном
жилом доме по адресу:
Ленинградская область,
Кингисеппский муниципальный район,
МО Куземкинское сельское поселение,
д. Б. Куземкино д. 5.**

Заключение о техническом состоянии

Шифр: 0303/21-ПИР



г. Санкт-Петербург
- 2021г. —



Общество с ограниченной ответственностью

НПО «Минерал»

Свидетельство

СРО АСО «Балтийское объединение проектировщиков»

о допуске к работам

№1375-2017-7839383244-01

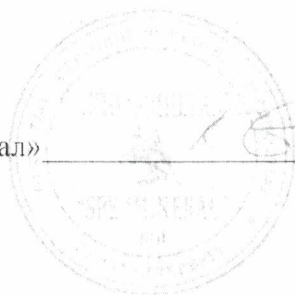
Заказчик: ОАО «Управляющая компания»

**Торцевая панельная стена в многоквартирном
жилом доме по адресу:
Ленинградская область,
Кингисеппский муниципальный район,
МО Куземкинское сельское поселение,
д. Б. Куземкино д. 5.**

Заключение о техническом состоянии

Шифр: 0303/21-ПИР

Генеральный директор НПО «Минерал»



В.Л.Квадрищус

г. Санкт-Петербург
- 2021г. -

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Основанием для проведения обследования и оценки технического состояния торцевой панельной стены жилого многоквартирного пятиэтажного дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, МО Куземкинское СП, д. Б. Куземкино, д.5 служит договор №0303/21-ПИР от 03.03.2021 г. между ОАО «Управляющая компания»- Заказчик и ООО «НПО «Минерал» - Исполнитель.

Цель: Оценка технического состояния торцевой панельной стены многоквартирного жилого дома для определения необходимости проведения капитального ремонта стены.

Работы проводились сотрудниками ООО НПО «Минерал» в марте 2021г.

Исходные данные:

- Технический паспорт на жилой дом, составленный Кингисеппским БТИ по состоянию на 03.08.1995г.

2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ

Согласно паспортных данных:

Жилой дом – пятиэтажное здание с подвалом.

Год постройки 1988 год.

Стены из ячеистобетонных панелей.

Перекрытия железобетонные.

Кровля малоуклонная, рулонная по железобетонному основанию.

Водосток с кровли внутренний, организованный.

В квартирах предусмотрены лоджии.

Данные об обследованиях отсутствуют.

Сведения о капитальных ремонтах отсутствуют, но в октябре 2015г., в октябре 2016г, в ноябре 2017г была проведена герметизация межпанельных швов и в октябре 2016г проведена гидрофобизация стены. Так же несколько лет назад произведен ремонт кровли.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Здание в период эксплуатации и по настоящее время используется по своему прямому назначению, т.е. как жилой многоквартирный дом.

Согласно статье 48.1 Градостроительного кодекса РФ здание не относится к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам.

Согласно Федерального закона №384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований» уровень ответственности – 2 (нормальный).

Район строительства, согласно СП 131.13330.2012 "Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*" относится ко IIв климатическому району с температурой наружного воздуха -26°C (средняя наиболее холодной пятидневки).

Режим зоны влажности – влажный.

0303/21-ПИР

Лист

- 3 -

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Согласно СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* » район по снеговой нагрузке – III, с расчетным значением веса снегового покрова на 1м² горизонтальной поверхности земли (S_g) – 180 кг/м²; район по ветровой нагрузке – II с нормативным значением ветрового давления (w₀) – 30 кг/м².

Состояние торцевой панельной стены на момент проведения обследования.

Пятиэтажный многоквартирный жилой дом построен по типовой серии. Жилой дом – крупнопанельное, отапливаемое, трехподъездное здание с подвалом.

Наружные стены здания выполнены из ячеистобетонных панелей. Толщина наружных стен 340мм.

Внутренние стены чердака выполнены из железобетонных панелей. Толщина внутренних стен 140мм.

Обследуемая торцевая стена выполнена из крупных ячеисто-бетонных панелей, для защиты от атмосферных воздействий облицованных керамической глазурованной плиткой.

Плиты перекрытия железобетонные толщиной 140мм из бетона класса В15.

Дефекты и повреждения:

- снаружи панелей разрушение облицовки из керамической плитки, причем разрушена только плитка;

- на внутренней поверхности плит следы увлажнений, плесень, грибок в местах примыкания к перекрытиям, поперечным стенам;

- вентиляционные шахты и каналы от туалетов выведены только в чердачное помещение через кровлю не проходят (чердачное перекрытие утеплено керамзитом и минеральной ватой);

- на ребристых плитах покрытия у мест выхода вентиляционных шахт конденсат;

- в квартирах на 2, 3, 4, 5 этажах вентиляционные каналы заужены или просто закрыты;

- в квартирах окна заменены на металлопластиковые окна со стеклопакетами.

Инв. № подл	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист - 4 -
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	0303/21-ПИР			

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

4.1. Выводы.

1. На основании вышеизложенного, согласно ГОСТ Р 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», обследованная торцевая панельная стена многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, МО Куземкинское сельское поселение, д. Б. Куземкино д. 5. находится в ограниченно-работоспособном состоянии, т.е. категория технического состояния строительной конструкции, при которой имеются, 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 при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и последующем мониторинге технического состояния.

2. Причинами увлажнения внутренней поверхности наружной стены может являться как повреждение наружной гидроизоляции панелей (разрушение керамической плитки), что при косом дожде происходит намокание панелей, так и плохая вентиляция (или её полное отсутствие) в квартирах, что в зимний период приводит к конденсату на панелях.

4.2. Рекомендации.

1. Очистить вентиляционные каналы, разработать проект и вывести вентиляционные шахты через кровлю выше крыши.
2. Выполнить капитальный ремонт наружной торцевой стены дома.
3. Капитальный ремонт проводить по заранее разработанному проекту, в котором учесть очистку от разрушенной плитки и выполнение гидроизоляции панелей.

Работы по усилению и восстановительному капитальному ремонту торцевой панельной стены жилого многоквартирного дома производить по заранее разработанному проекту и ППР.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			0303/21-ПИР						- 5 -
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Утверждаю
Генеральный директор НПО «Минерал»
В.Л. Квадрициус
“ ” 2021г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Объект: Торцевая панельная стена многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, МО Куземкинское сельское поселение, д.Б. Куземкино, д.5.

Заказчик: ОАО «Управляющая компания».

Специализированная организация: ООО «НПО «Минерал».

Свидетельство о допуске на выполнение проектных работ:

Свидетельство СРО №1375-2017-7839383244-01, выданное на основании решения правления Совета Ассоциации саморегулируемой организации «Балтийское объединение проектировщиков», протокол №960-СА/П/17 от 17.03.2017г.

Произведено: визуальное обследование и оценка технического состояния торцевой панельной стены многоквартирного жилого дома.

Причина обследования: для определения необходимости проведения капитального ремонта.

Согласно ГОСТ Р 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», обследованная торцевая панельная стена многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, МО Куземкинское сельское поселение, д. Б. Куземкино д. 5. находится в ограниченно-работоспособном состоянии, т.е. категория технического состояния строительной конструкции, при которой имеются, 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 при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и последующем мониторинге технического состояния.

В срочном порядке выполнить капитальный ремонт торцевой панельной стены, с учетом рекомендаций см. п 4.2.

Работы по усилению и ремонту производить по заранее разработанному проекту и ППР. В ходе работ и в течении 2 лет после них производить периодический мониторинг состояния конструкций.

Срок следующего обследования не определялся, срок действия заключения два года.

Краткая информация о состоянии строительных конструкций объекта вносится в технический паспорт здания Заказчиком.

Исполнитель:

Г.С. Звенигородский

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ
НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ
ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Применяемые на обязательной основе:

1. Федеральный закон от 22 июля 2008г. N 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
2. Федеральный закон от 30 декабря 2009г. N 384-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
3. ГОСТ 21.1101 - 2009 "СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации".
4. ГОСТ Р 53778 - 2010 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".
5. ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований».
6. СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07 - 85*».
7. СП 131.13330 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*».
8. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003».
9. СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*».
10. СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003».
11. СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81*».
12. СП 28.13330.2012 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85».
13. СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».
14. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87».
15. СП 17.13330.2011 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»
16. СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88».
17. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»
18. СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II - 25 - 80»

Применяемых на добровольной основе:

18. ГОСТ 379-95. «Кирпич и камни силикатные. Технические условия».
19. СНиП 21-01-97*. «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
20. Рекомендации по обследованию и оценке технического состояния крупнопанельных и каменных зданий. ЦНИИСК им. В.А.Кучеренко, Москва 1988г.
21. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам. «ЦНИИпромзданий», Москва 1995г.
22. Рекомендации по определению технического состояния ограждающих конструкций при реконструкции зданий. «ЦНИИпромзданий», Москва 1988г.
23. В.Т. Гроздов «Дефекты строительных конструкций и их последствия». Издательский дом KN+, С.-Петербург 2000 г.
24. И.А. Онуфриев, А.С. Данилевский, «Справочник инженера-строителя. Том I». Госиздат литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам, Москва 1958г.
25. А.Г. Ройтман «Деформации и повреждения зданий». Стройиздат, Москва 1987г.
26. И. А. Шерешевский «Конструирование гражданских зданий». Стойиздат, Ленинградское отделение, 1981г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ФОТО ДЕФЕКТОВ И ПОВРЕЖДЕНИЙ

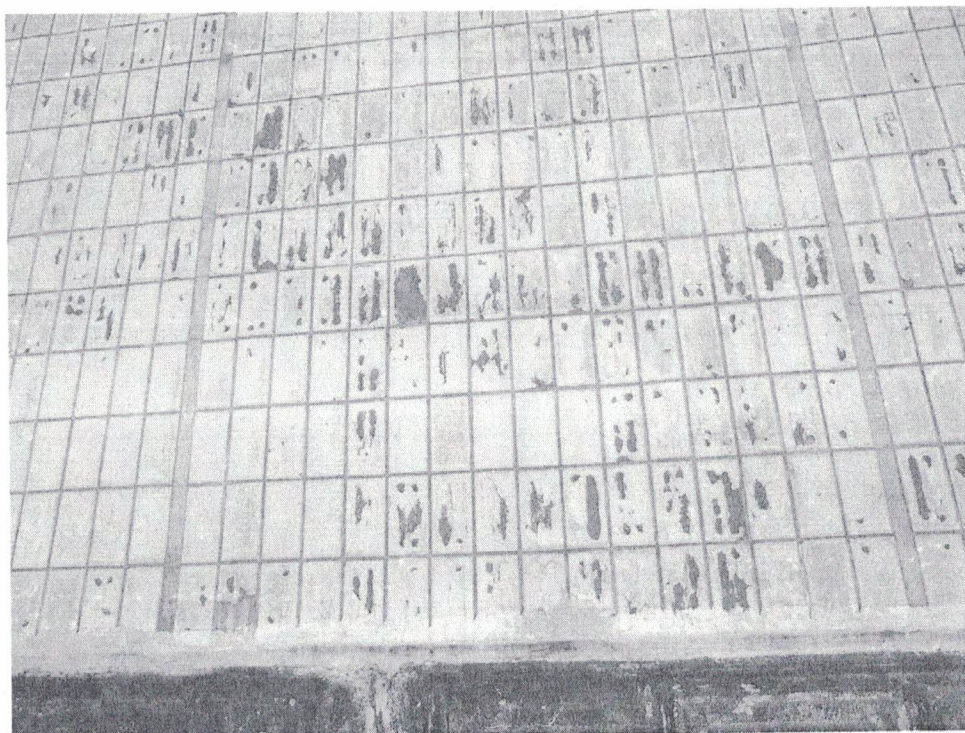


Фото №1. Фрагмент торцевого фасада.

Разрушение отделки (керамической плитки) стеновых панелей от атмосферных воздействий.

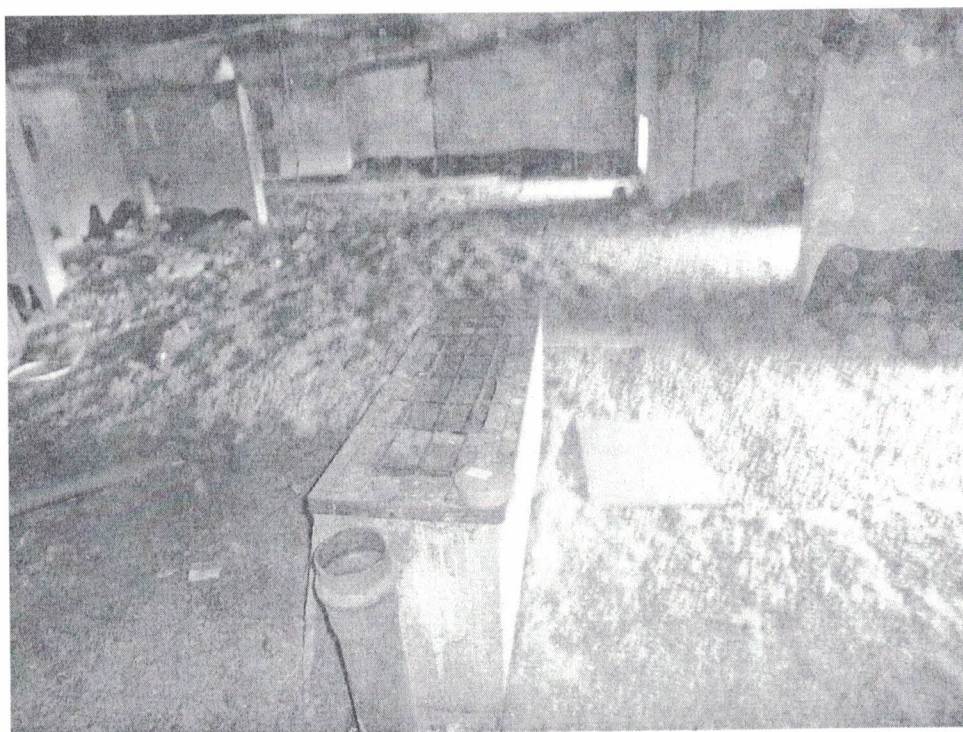


Фото №2. Фрагмент чердачного помещения.

Вентиляционная шахта выведена только в чердачное помещение, не проходит через кровлю.
Чердачное перекрытие утеплено керамзитом и минеральной ватой.

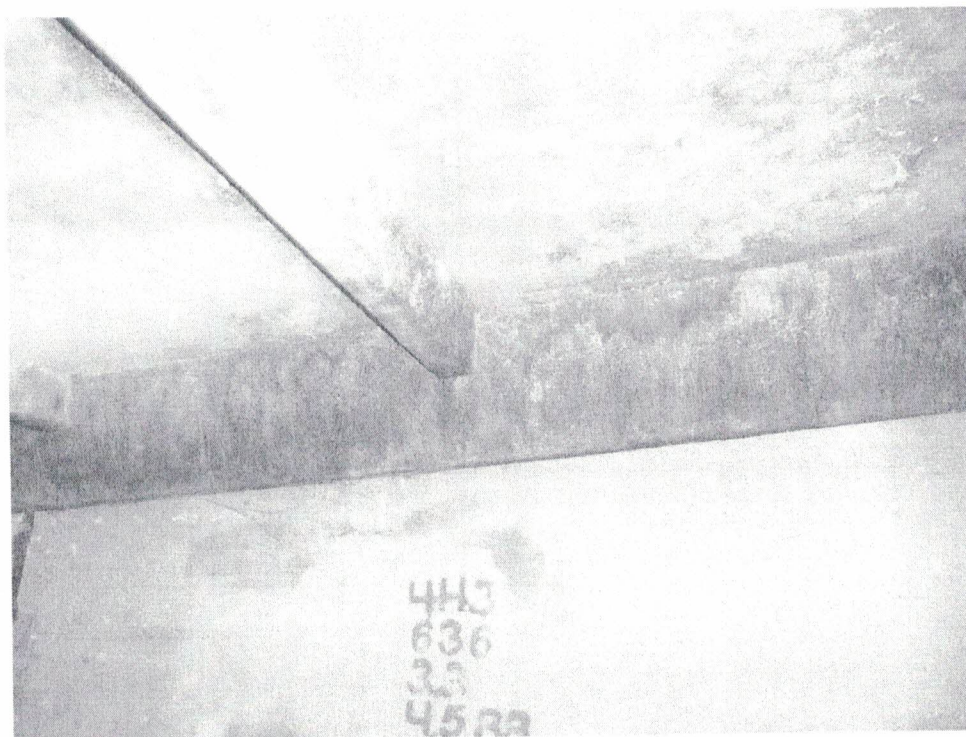


Фото №3. Фрагмент плиты покрытия.

На ребристых плитах покрытия скопления конденсата, потеки, плесень, грибок.

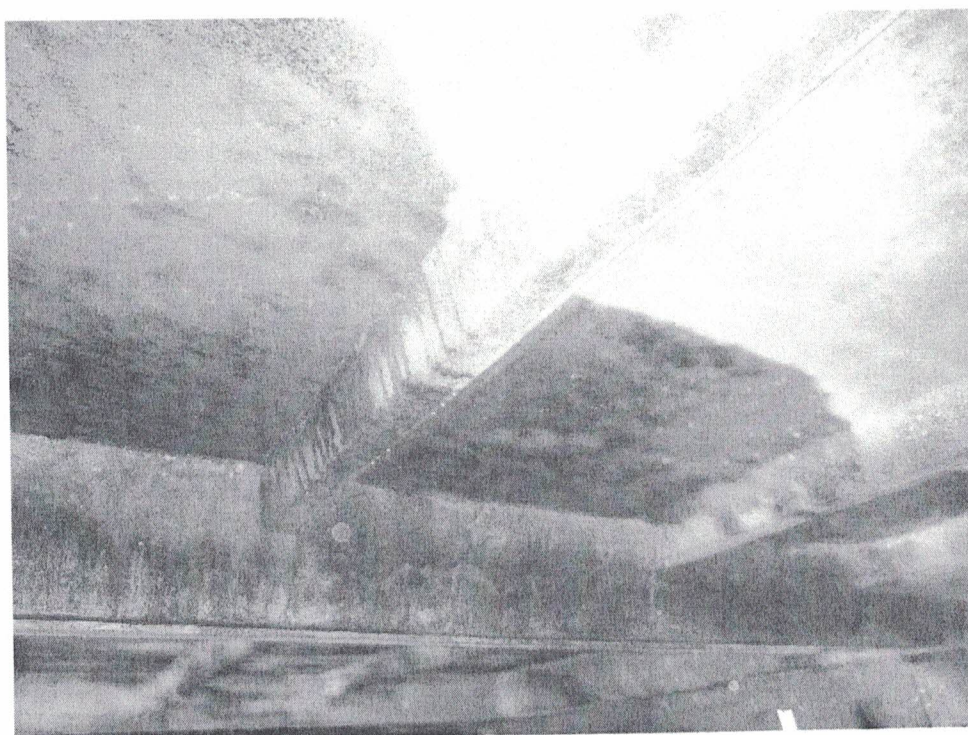


Фото №4. Фрагмент плиты покрытия.

На ребристых плитах покрытия скопления конденсата, потеки, плесень, грибок.



Фото №5. Фрагмент кровли.

Окрытие парапета выполнено оцинкованной кровельной сталью. Кровля выполнена из наплавляемого материала.



Фото №6. Фрагмент наружной стены. Пятый этаж квартира №60.

Штукатурка и шпатлевка на панели. По словам жильцов внутри панели пустота. На перекрытии следы увлажнения.



Фото №7. Вентиляционный канал. Пятый этаж квартира №60.
Вентиляционный канал перекрыт.



Фото №8. Фрагмент ванной. Четвертый этаж квартира №56.
Уменьшено сечение вентиляционного канала.



Фото №9. Фрагмент жилой комнаты. Третий этаж квартира №52.
Следы увлажнений на перекрытии в углу у окна.

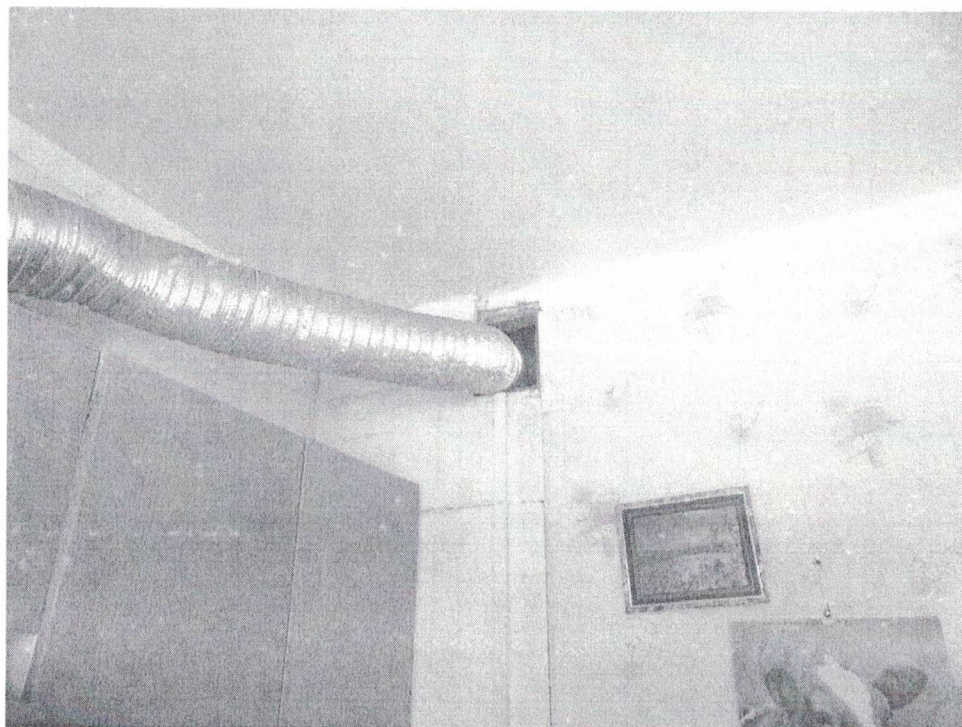


Фото №10. Вентиляционный канал на кухне. Третий этаж квартира №52.
Вентиляционный канал перекрыт вытяжкой от плиты.



Фото №11. Фрагмент жилой комнаты. Второй этаж квартира №48.
 На стене следы увлажнений, потемнение внутренней поверхности стены, плесень, грибок.



Фото №12. Фрагмент жилой комнаты. Второй этаж квартира №48.
 На стене следы увлажнений, потемнение внутренней поверхности стены, плесень, грибок.