

Утверждено

Исполнитель

ООО «Территория»

Руководитель отдела капитального
ремонта и строительного контроля

Агалаков В. О. _____

« »

2026 г.

Согласовано

Заказчик

ООО «Управляющая жилищная компания
«Территория»

Директор

Туманов С. А. _____

« »

2026 г.

Техническое заключение

**по результатам обследования и оценки состояния фасада, лифтового
оборудования и инженерных систем горячего водоснабжения
многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г.
Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 6.**

Город Екатеринбург

2026 год

Содержание.

- 1. Введение.**
- 2. Краткие сведения об объекте.**
- 3. Результаты обследования.**
- 4. Основные выводы и рекомендации.**
- 5. Нормативная документация.**

1. Введение

Настоящее заключение составлено по результатам обследования фасада, лифтового оборудования и инженерных систем горячего водоснабжения многоквартирного жилого дома расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 6. Обследование произведено с целью выявления дефектов, повреждений и разработки рекомендаций.

2. Краткие сведения об объекте.

2.1. Краткая конструктивная характеристика жилого дома.

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Год постройки	2010	
2	№ типового проекта (при наличии)	АКБ.156	
3	№ технического паспорта	42620	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		19
6	Число подъездов		1
7	Количество квартир		80
8	Материал стен	Монолитные железобетонные с утеплителем из минплит (t=15см.) t=43см	
9	Строительный объем здания	м3	29976
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м2	5313,2
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м 2	-

2.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Система горячего водоснабжения.	Двухзонная система подачи воды с автоматическим регулированием. В отопительный период - по закрытой схеме с приготовлением горячей воды. В летний период с открытым водоразбором от источника. Узлы ввода системы расположены в ИТП. Магистральные трубопроводы выполнены из полипропиленовых труб. Вертикальные трубопроводы, проходящие в МОП, из полипропиленовых труб.
2	Грузопассажирский лифт	Год выпуска: 2011 Заводской номер: 30202 Грузоподъемность: 375 кг
3	Грузопассажирский лифт	Год выпуска: 2011 Заводской номер: 30203 Грузоподъемность: 1000 кг
4	Фасад	Вентилируемый фасад (вентфасад) с облицовкой плиткой, закрепленной на подсистеме.

3. Результаты обследования.

Обследование произведено с предварительным изучением проектной, исполнительной и эксплуатационной документации визуальным и инструментальным неразрушающим методами, проведены обмерные работы с использованием измерительных инструментов и приспособлений.

3.1 Система горячего водоснабжения.

После демонтажа аварийных участков трубопровода из полипропилен в подвальном помещении на системе ГВС марки «КОНТУР» оказалось, что внутренняя поверхность трубы покрыта продольными трещинами, разной длины и глубины, предположительно это связано:

- неравномерная плотность полимерного состава, наличие газовых камер;
- смятия, нарушение формы сечения (например, при транспортировке, хранении);
- пониженное или повышенное содержание в пластике примесей и модифицирующих добавок;
- низкая стойкость к действию постоянного внутреннего давления внутри трубопровода, ставшее следствием использования второсортного сырья при изготовлении труб.

Общий износ полипропиленовых трубопроводов системы горячего водоснабжения составляет до 50% от нормативного состояния.

3.2 Лифтовое оборудование

При капитальном ремонте лифтов проводятся ремонт или замена узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке с последующей регулировкой, а также поврежденных узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования. После проведения капитального ремонта лифтов проводятся проверка функционирования вновь установленных, отремонтированных узлов и проверка функционирования лифта во всех режимах, предусмотренных руководством (инструкцией) по эксплуатации.

Объем работ по замене или ремонту составных частей лифта определяется по результатам периодического технического освидетельствования и (или) в ходе проведения технического обслуживания лифта.

Капитальный ремонт лифта не входит в состав работ по техническому обслуживанию лифта и проводится специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт этих лифтов по отдельным договорам. ремонт данного лифта.

Проведение капитального ремонта лифта должно планироваться, исходя из срока службы составных частей, узлов и оборудования лифта, приведенного в документации изготовителя. В случае отсутствия в документации изготовителя срока службы составных частей этот срок принимают в соответствии с приложением А.

Проведение капитального ремонта лифта допускается осуществлять по фактическому состоянию оборудования, исходя из интенсивности использования, условий эксплуатации и результатов оценки соответствия лифта.

Приложение А (ГОСТ Р 55964-2022)

Средний срок службы основного лифтового оборудования

Наименование оборудования	Средний срок службы, лет
Лебедка	25
Составные части лебедки:	
- редуктор (червячная пара)	12,5
- электродвигатель	15
- канатоведущий шкив	5
- отводной блок	10
- тормозное устройство	12,5
- полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
Составные части шкафа управления:	
- электронные платы, трансформаторы, пускатели, реле, автоматические выключатели	12,5
Вводное устройство	25
Ограничитель скорости	12,5
Натяжное устройство	12,5
Канат ограничителя скорости	5
Кабина	25
Составные части кабины:	
- купе кабины	12,5
- привод дверей	5
- дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
Составные части противовеса:	
- верхняя балка противовеса	12,5
- элементы подвески противовеса	5
Дверь шахты	
Составные части двери шахты:	
- верхняя балка двери шахты	12,5
- створка	12,5
- порог	12,5
Портал (обрамление дверного проема)	25
Разводка проводов (по шахте, машинному помещению и кабине лифта)	15

Подвесной кабель	5
Кнопочные посты (приказные, вызывные)	12,5
Путевые датчики	12,5
Преобразователь частоты и его составные части	12,5
Тяговые канаты	5
Буферное устройство	25
Электронные устройства, входящие в состав системы управления лифтом	12,5

3.3 Фасад.

Перед реконструкцией или капитальным ремонтом фасада необходимо произвести обследование вентилируемого фасада с помощью промышленных альпинистов на:

- отсутствие, несоблюдения шага крепежа (кляймер);
- сколы в местах крепления керамической плитки;
- отсутствие технологического зазора между керамическими плитками;
- отсутствие, нарушение укладки утеплителя;
- подвижки керамической плитки и монтажного профиля.

4. Основные выводы и рекомендации.

4.1 Система горячего водоснабжения.

В соответствии с классом армированных полипропиленовых труб по ГОСТ 32415 рабочая температура эксплуатации составляет – 70 °С, максимальная температура, действие которой ограничено по времени – 80 °С. При максимальной температуре эксплуатации сокращается период обслуживания многократно (до 1 года).

Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 °С - в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна.

Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град °С.

Исходя из вышеуказанного рекомендуется заменить полипропиленовый трубопровод системы ГВС в подвале на трубопровод из нержавеющей стали. Нержавеющая сталь устойчива к негативному воздействию воды (соленая, пресная, водопроводная), обладает повышенной прочностью и устойчива в коррозионных средах.

В соответствии с требованиями СП 124.13330 СП 30.13330 трубопроводы в пределах тепловых пунктов должны предусматриваться из стальных труб. В настоящее время в тепловом пункте, в системе горячего водоснабжения, смонтирован трубопровод из полипропилена, что нарушает требования СП 124.13330 СП 30.13330, рекомендуется заменить данный трубопровод из полипропилена на трубопровод из нержавеющей стали.

4.2 Лифтовое оборудование.

Рекомендуется планирование капитального ремонта лифтового оборудования со сроком эксплуатации от 5 лет или по факту выхода из строя, по результатам периодического технического освидетельствования.

4.3 Фасад.

По итогам обследования вентилируемого фасада специалисты анализируют собранные данные и составляют отчет, в котором представлены все выявленные дефекты и рекомендации для их устранения.

5. Нормативная документация.

5.1. Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

5.2. ГОСТ 31937-2024. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

5.3. Положение по техническому обследованию жилых зданий ВСН 57-88 (р).

5.4. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р).

5.5. СП 30.13330.2020 Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий.

5.6. СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85.

5.7 ГОСТ 34059-2017. Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем отопления, горячего и холодного водоснабжения. Общие технические требования. ГОСТ 34059-2017.

5.8. СП 40-102-2000 Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования.

5.9. ГОСТ Р 55964-2022 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации