

Согласовано
Исполнитель

Утверждено
Заказчик

ООО «Управляющая компания
«Территория»

ООО «Управляющая жилищная
компания «Территория-Юг»

Начальник отдела капитального
ремонта и строительного контроля

Директор

Агалаков В. О. _____

Жиляков М.П. _____

« »

2024 г.

« »

2024 г.



Техническое заключение
по результатам обследования и оценки состояния
фасада, подвального помещения (подземного паркинга), лифтового
оборудования, пожарной системы в многоквартирном жилом доме
расположенного по адресу: г. Екатеринбург, улица Белинского, 180

Город Екатеринбург
2024 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, подвального помещения (подземного паркинга), лифтового оборудования, пожарной системы в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, улица Белинского, 180.

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	2007	
2	№ типового проекта (при наличии)	-	
3	№ технического паспорта	-	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		18
6	Число подъездов		3
7	Количество квартир		155
8	Материал стен	Твинблок t=20см, утеплитель =15-17 см, фасадная штукатурка, окраска	
9	Строительный объем здания	м3	-
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м2	20726,8
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м 2	-

2.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Фасад	1-2 эт – твинблоки t=20см, утеплитель t=15-17 см, воздушный зазор t=4 см; кирпич t=12см, 3-18эт – твинблоки t=20 см, утеплитель t=15 см, окраска по штукатурке
2	Подвальное помещение (подземный паркинг)	Монолитная железобетонная конструкция паркинга, стяжка из керамзитобетона по уклону, гидроизоляций ковер – 2 слоя техноэластмост, наплавляемый битумно-полимерный материал Техноэласт Грин, благоустройство по типу покрытия
3	Пассажирский лифт	Год выпуска: 2008г. Заводской номер: 6248 Грузоподъемность: 400 кг
4	Пассажирский лифт	Год выпуска: 2008г. Заводской номер: 7264 Грузоподъемность: 630 кг

5	Пассажирский лифт	Год выпуска: 2008г. Заводской номер: 6250 Грузоподъемность: 400 кг
6	Пассажирский лифт	Год выпуска: 2008г. Заводской номер: 7266 Грузоподъемность: 630 кг
7	Пассажирский лифт	Год выпуска: 2008г. Заводской номер: 6249 Грузоподъемность: 400 кг
8	Пассажирский лифт	Год выпуска: 2008г. Заводской номер: 7265 Грузоподъемность: 630 кг
9	Пожарная система	Проектом предусмотрена установка звукового оповещателя «Свирель». Управление системой оповещения о пожаре осуществляется из помещения охраны. Оповещение запускается автоматически при срабатывании ПС от ППК «Аргус-32.

3. Результаты обследования.

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

3.1. Фасад многоквартирного дома.

В результате осмотра фасада выявлено:

- физический износ светопрозрачных ограждающих конструкций на входных группах в подъезды;
- отслоение облицовочной прессбетонной плитки на крыльцах входных групп;
- разрушение окрасочного слоя, образование высолов на подпорных стенках стилобата, выкрашивание кирпичной кладки наружной стены;
- выкрашивание основания, стыков между бетонными накрывками, выполненных поверх ограждающей конструкции стилобата;

3.2. Подвальное помещение (подземный паркинг)

В результате осмотра подвальных помещений выявлено:

- нарушение целостности кровельного покрытия кровли паркинга,
- трещины в несущих конструкциях подземного паркинга;
- нарушение защитного слоя, армирования бетона.
- поступление осадков с поверхности стилобата через деформационный шов, закладные детали, рабочие швы и места ввода коммуникаций.

3.3 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.

7.7.3 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.

7.7.4 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

3.4. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Срок эксплуатации, установленной на объекте СОУЭ более 10 лет, система находится в неисправном состоянии.

Замена технических средств СПС

Эксплуатацию технических средств СПС с истекшим сроком службы (эксплуатации) необходимо осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации". Решение о дальнейшей эксплуатации должен принимать правообладатель объекта.

При принятии решения об эксплуатации технических средств СПС с истекшим сроком службы рекомендуется привлекать производителя данного технического средства СПС. При отрицательном заключении производителя эксплуатацию технических средств СПС с истекшим сроком службы проводить не следует.

В случаях, когда в технической документации указан неопределенный срок службы (эксплуатации), например, «10 лет и более» или «средний срок службы 10 лет», следует руководствоваться числовым значением («10лет» в приведенном примере) и принимать его как время истечения срока службы (эксплуатации).

Работы по замене технических средств СПС должны осуществляться обслуживающей организацией.

По истечении срока службы технические средства должны быть заменены на аналогичные либо на иные по согласованию с заказчиком и проектной организацией. При замене одних технических средств на иные должна быть обеспечена информационная и электрическая совместимость технических средств СПС.

Технические средства СПС рекомендуется заменять по истечении следующих сроков:

- ИП – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет;
- приборы и их компоненты, ИБЭ (за исключением элементов питания) – 10 лет;
- аккумуляторные свинцовые батареи – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет, а также при снижении фактической емкости до менее чем 80% от номинальной;
- не перезаряжаемые литиевые батареи – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет;
- вспомогательные технические средства пожарной автоматики – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет;
- кабельная продукция – в соответствии с технической документацией.

После замены технических средств СПС должен быть проведен контроль их функционирования, а СПС должна быть испытана на работоспособность в части, касающейся взаимодействия с замененными техническими средствами.

4. Основные выводы и рекомендации.

Фасад

Рекомендуется произвести следующие мероприятия в рамках капитального ремонта фасада:

- замену светопрозрачных ограждающих конструкций на входных группах в подъезды;
- подготовку основания и перекладку облицовочной прессбетонной плитки на крыльцах входных групп;
- восстановление окрасочного слоя, на подпорных стенках стилобата,
- восстановление основания, герметизация стыков между бетонными накрывками, выполненных поверх ограждающей конструкции стилобата;

Подвальные помещения (подземный паркинг)

Рекомендуется произвести капитальный ремонт подвальных помещений путем вскрытия благоустройства на стилобатной части (в том числе в месте расположения малых архитектурных форм на детских площадках) до кровельного покрытия паркинга и выполнение следующих мероприятий:

- гидроизоляция узлов примыканий и стыков элементов конструкции стен шовным гидроизоляционным материалом;
- гидроизоляция деформационного шва;
- гидроизоляция участка кирпичной стены под перекрытием;
- гидроизоляция узлов примыкания, рабочих швов и трещин перекрытия методом инъектирования;
- гидроизоляция места ввода коммуникаций.

Удельный вес ремонтируемых элементов составляет более 30% от полной стоимости восстановления гидроизоляции швов и примыканий.

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.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Срок эксплуатации, установленной на объекте СОУЭ более 10 лет, система находится в неисправном состоянии, что является нарушением п.54 Правил противопожарного режима в РФ утвержденным Постановлением Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020 г. Необходимо выполнить капитальный ремонт системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

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). 4.9. НПБ 75-98.
- 5.5. НПБ 75-98.
- 5.6. НПБ 58-97.
- 5.7. Постановление Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020 г. Правила противопожарного режима в РФ.
- 5.8. ГОСТ Р 59638-2021. Системы пожарной сигнализации.
- 5.9. ГОСТ Р 59639-2021. Национальный стандарт Российской Федерации. Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Руководство по проектированию, монтажу, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность.
- 5.10. ГОСТ Р 53783-2010. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации.
- 5.11. ГОСТ Р 55964-2022 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации».
- 5.12. СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции
- 5.13. СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия
- 5.14. СП 426.1325800.2020 «Конструкции ограждающие светопрозрачные зданий и сооружений. Правила проектирования».