

Отчёт

**по результатам обследования технического этажа и кровельного
покрытия многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу:
г. Владивосток ул. Невельского,**

СОДЕРЖАНИЕ

1	ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	3
1.1	Основание для проведения обследования	3
1.2	Перечень объектов обследования	3
1.3	Данные о заказчике	3
1.4	Цель обследования	3
1.5	Состав работ	3
2	МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ	4
3	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ КРОВЛИ И ТЕХНИЧЕСКОГО ЭТАЖА	5
4	СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	5
5	РЕЗУЛЬТАТЫ НАТУРНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ	5
6	АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ	10
7	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	12
	ВЫВОД	13
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	14
	СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСВИЯ СУДЕБНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ЭКСПЕРТА	15

1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основание для проведения обследования

Основанием для проведения обследования кровли и технического этажа жилого многоквартирного дома является техническое задание и договор, заключенный между ООО _____ УК и ООО «Центр Строительного Контроля».

1.2. Перечень объектов обследования

Объект обследования: Кровельное покрытие и технический этаж жилого многоквартирного дома.

Адрес месторасположения: г. Владивосток ул. Невельского,

1.3. Данные о заказчике

Предприятие: ООО _____ УК

1.4. Цель обследования

Целью обследования вызвана не удовлетворительным состоянием кровельного материала, выражающимися по предварительным данным, в протечках кровли по адресу: г. Владивосток ул. Невельского, является оценка ее фактического технического состояния.

1.5. Состав работ

Для достижения цели обследования в соответствии с техническим заданием были выполнены следующие работы:

- натурное обследование технического этажа, внутренней дренажной системы и кровельного материала;
- сформулированы выводы, разработаны рекомендации по устранению выявленных дефектов и недостатков.

2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с техническим заданием Заказчика при выполнении поставленных задач по обследованию технического этажа и кровли были использованы методы визуального осмотра.

Натурный осмотр кровли и технического этажа проводился визуально. Выявленные в процессе осмотра дефекты и повреждения фиксировались с указанием мест их расположения и характеристик.

Существенные дефекты и повреждения фотографировались цифровой фотокамерой.

Натурное обследование системы отопления здания проводилось «02» октября 2020г.

3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ КРОВЛИ И ТЕХНИЧЕСКОГО ЭТАЖА

3.1. Влияние на эксплуатационную пригодность и долговечность

Для определения степени влияния на эксплуатацию пригодность и долговечность было выбрано три степени, характеризующиеся следующими факторами:

Степень 1 (незначительное влияние) – Незначительные дефекты и повреждения, не оказывающие существенного влияния на эксплуатационную пригодность и долговечность. В настоящий момент конструкции могут эксплуатироваться в полном объеме без каких-либо ограничений. Однако данные дефекты и повреждения в существующих условиях эксплуатации могут развиваться и усугубляться, что в дальнейшем может привести к увеличению их влияния.

Степень 2 (существенное влияние) – Существенные дефекты и повреждения. Оказывают влияние на эксплуатационную пригодность – наличие протечек, разрушение бетона и прочие негативные последствия. Влияют на долговечность конструкций – состояние конструкций ухудшается гораздо интенсивнее и быстрее, нежели в случае их отсутствия.

Степень 3 (критическое влияние) – Значительные дефекты и повреждения. Конструкции не пригодны к эксплуатации, не выполняют своих функций или находятся в неработоспособном состоянии. Возможно полное разрушение конструкций.

4. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Технический паспорт на здание жилого многоквартирного дома, расположенного по следующему адресу: г. Владивосток ул. Невельского, 4, не представлен.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ НАТУРНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Осмотр технического этажа и кровли жилого дома был произведен «02» октября 2020г. в дневное время суток при естественном и частичном искусственном освещении.

Оценка технического состояния произведена методом визуального осмотра с применением оборудования для фотофиксации.

Специалистами ООО «Центр Строительного Контроля» проведен анализ состояния технического этажа и его гидроизоляции, состояние кровли и конструкций жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владивосток ул. Невельского,

При обследовании обнаружены повреждения, дефекты и нарушения целостности гидроизоляционного слоя, которые представлены на фотографиях:

- 1) Отсутствие гидроизоляционного слоя под слоем керамзита на техническом этаже.
- 2) Воронка имеет углы до и менее 90 гр. и замятия, что способствует застреванию мусора;
- 3) Гидроизоляционный слой на крыше выполнен с нарушением стандартов в части отсутствия или нарушение примыканий кровли к надстройкам (вентиляционные шахты, технические этажи и парапеты);

Существенные дефекты и повреждения. Оказывают влияние на эксплуатационную пригодность – наличие протечек, разрушение кирпичной кладки и прочие негативные последствия. Влияют на долговечность конструкций – состояние конструкций ухудшается гораздо интенсивнее и быстрее, нежели в случае их отсутствия. Степень влияния обнаруженных дефектов соответствует 2 степени (существенное влияние)



Фотографии 1. Технический этаж



Фотографии 2. Гидроизоляция отслаивается, под керамзитом отсутствует частично или полностью.



Фотография 3. Ситуационная фотография кровельного покрытия



Фотографии 4-5. Повреждение кирпичной кладки, отсутствие примыкания кровли на стену надстройки



Фотография 6. Отслоение гидроизоляционного слоя.



Фотография 7. Отсутствие примыкания кровли с наплавом на вент. каналах



Фотография 8. Дренажная система имеет угол 90 гр. и замятия в углах.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Выявленные дефекты и повреждения носят устранимый характер. Их устранение возможно путем выполнения ремонтных мероприятий.

Многие недостатки конструкции кровли, дефекты строительства и эксплуатации напрямую не вызывают жалоб жильцов остаются незамеченными в ходе текущих и капитальных ремонтов. Однако косвенно они могут оказывать значительное влияние на другие конструкции и вызывать сложности связанные с эксплуатацией, а так же усугублять имеющиеся проблемы. К таким недостаткам, имеющимся на обследованной крыше, относятся:

1. Утеплитель (керамзит) чердачного перекрытия уплотнен, загрязнен и имеет значительные неровности. Все это приводит к повышенному тепловыделению в чердачное пространство и ухудшению температурно-влажностного режима эксплуатации железобетонных конструкций (плит, лотков) и более интенсивному их износу.
2. Отсутствие утеплителя на трубах водоснабжения

Учитывая степень влияния повреждений необходимо в ближайшее время произвести следующие работы:

1. Произвести ремонт гидроизоляционного слоя крыши и выполнить примыкания кровли к надстройкам здания
2. Заменить керамзит и произвести гидроизоляцию технического этажа
3. Произвести обработку противогрибковыми составам и окрасить известковым составом стены технического этажа
4. Произвести замену колена дренажной системы.
5. Произвести профилактику швов и соединений кровельного материала.

ВЫВОД: Существенные дефекты и повреждения. Оказывают влияние на эксплуатационную пригодность – наличие протечек, разрушение кирпичной кладки и прочие негативные последствия. Влияют на долговечность конструкций – состояние конструкций ухудшается гораздо интенсивнее и быстрее, нежели в случае их отсутствия. Степень влияния обнаруженных дефектов соответствует 2 степени (существенное влияние)

Выявленные дефекты и повреждения носят устранимый характер. Их устранение возможно путем выполнения ремонтных мероприятий.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий
2. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
3. ВСН 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»
4. ГОСТ 26433.2-94 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений
5. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов
6. СНиП II-26-76 Кровли (СП 17.13330.2010)



Система добровольной сертификации
судебных экспертов и экспертных организаций
Регистрационный номер: РОСС RU.31594.04ПАН0
присвоен Федеральным агентством по техническому
регулированию и метрологии

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ:

ООО «Национальный центр сертификации»
ОГРН 1166451073051 ИНН 6454107796
Адрес: 410028, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 145, Литер А, офис 1
Тел.: 8 800 700 56 75 E-mail: info@нцс.рф
Сайт: сертификация-судебных-экспертов.рф

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

№ 64.RU.D.48997

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что

ВАЛЕРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

является компетентным и соответствует требованиям системы
добровольной сертификации судебных экспертов и экспертных организаций,
предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности:

**16.5. «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных
систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и
стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»**

Дата выдачи: 02.10.2020 г.

Срок действия до: 01.10.2023 г.

Руководитель
органа по сертификации

Эксперт



Андрейчук Р.И.

Поморцев И.Э.

64 6579