



- ОБСЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ
 - ТЕХНАДЗОР
 - УСИЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ
 - ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК
 - ИСПЫТАТЕЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ

ЛРК СТРОЙ-НАДЗОР
 Тел: 565-11-05
 WWW.LRKNADZOR.RU

ООО «ЛРК СТРОЙ НАДЗОР»
 ИНН 7811413807
 Юридический адрес: Российская Федерация,
 Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д.150, лит. О,
 офис №302
 Тел. 970-15-45 моб.
 Тел. 565-11-05 офис.
 www.Lrknadzor.ru
 E-mail: 9701545@bk.ru
 Instagram: LRK_STROY_NADZOR



Паспорт технического заключения №ОБ-202-1023

Настоящее техническое заключение выполнено на основании Договора №ОБ-202-1023 от «12» октября 2023 года на техническое обследование фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 22, к.1, литера А, Богатырский пр., д. 24, к.1, литера А, Богатырский пр., д. 26, к.1, литера А, с целью определения фактического технического состояния, выявления дефектов и выдачи рекомендаций по их устранению.

Сведения об обследовательской организации и наличии допуска на право проведения технического обследования:

Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ЛРК Строй надзор»
Юридический адрес	195279, Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т. Д150.лит О оф.№ 302.
Фактический адрес	195279, Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т. Д150.лит О оф.№ 302.
Телефон для связи	8 (812) 970-15-45; +7 (812) 565-11-05
E-mail	9701545@rambler.ru
Решение о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Совета Ассоциации СРО № 01-0208/19 от «02» августа 2019г.

Общие выводы и рекомендации по результатам обследования

Общие выводы и рекомендации

Настоящее техническое заключение выполнено на основании Договора №ОБ-202-1023 от «12» октября 2023 года на техническое обследование фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 22, к.1, литера А, Богатырский пр., д. 24, к.1, литера А, Богатырский пр., д. 26, к.1, литера А, с целью определения фактического технического состояния, выявления дефектов и выдачи рекомендаций для дальнейшей безопасной эксплуатации.

По совокупности выявленных в ходе обследования дефектов фасадов зданий и их количественному и качественному значению согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» присвоена категория технического состояния – ограниченно-работоспособная, конструкции парапета здания по адресу: Богатырский пр., д. 26, к.1, литера А, со стороны главного фасада – предаварийная.

Ограниченно-работоспособное техническое состояние – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, 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 либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное состояние: категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Согласно Типовой технологической карте «Ремонт (восстановление) кирпичной кладки»:

Аварийное состояние кладки характеризуют:

- нависающие и теряющие связь со стеной отдельные кирпичи или блоки в кладке, плитки облицовки, отслаивающаяся штукатурка и другие элементы, угрожающие падением;
- отклонение стены от вертикали в пределах помещения более чем на 1/200 высоты или 1/3 толщины;
- выпучивание стены до 1/200 и более высоты деформируемого участка или более 1/3 толщины;
- трещины, пересекающие четыре и более рядов кладки;
- местное повреждение кладки на глубину более 2 см;
- расслоение и расстройство кладки

Все выявленные дефекты, представленные в предыдущем разделе, являются типичными для всех обследованных многоквартирных жилых домов, являются нарушениями требований нормативных документов: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85», СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-2-81*», СП 327.1325800.2017 «Стены наружные с лицевым кирпичным слоем. Правила проектирования, эксплуатации и ремонта» и др.

Согласно «Классификатору основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов» выявленные дефекты, представленные в Дефектной ведомости, в основном являются критическими и значительными.



Критический дефект - дефект, при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшее ведение работ по условиям прочности и устойчивости небезопасно, либо может повлечь снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации.

Значительный дефект - дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность.

При этом дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм.

Основными причинами образования и развития выявленных дефектов, помимо несоблюдения периодичности выполнения обследования и мониторинга технического состояния, являются нарушения требований производства строительно-монтажных работ при возведении зданий, а именно, отсутствие в требуемом количестве горизонтальных деформационных швов лицевой облицовки, недостаточное количество или отсутствие связей облицовки с внутренним слоем, а также архитектурные решения в части отсутствия угловых кирпичей на участках перелома плоскости фасадов.

Рекомендации для устранения выявленных в ходе обследования дефектов и повреждений представлены в предыдущем разделе для каждой группы дефектов. В общем случае, требуется выполнение комплекса ремонтно-восстановительных работ и работ по усилению и укреплению кладки и устройству дополнительных деформационных швов в соответствии с предварительно-разработанной проектной документацией силами специализированной организации. Перед разработкой проекта усиления и восстановления требуется проведения детального обследования наиболее поврежденных участков кладки фасада с выборочными вскрытиями для определения точного послойного состава пирога ограждающих конструкций и подтверждения отсутствия в требуемом количестве связей облицовки с основанием. Также требуется предусмотреть до проведения ремонтных работ противоаварийные мероприятия – ограждение территории, установка сигнальных знаков, укрытие сетками и т.д.

Все работы, затрагивающие несущие и ограждающие конструкции, требуется производить по предварительно-разработанной проектно-сметной документации с учетом требований нормативной документации, а именно СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-85», СП 327.1325800.2017 «Стены наружные с лицевым кирпичным слоем. Правила проектирования, эксплуатации и ремонта», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» и др.:

4.3 Проектируемые каменные и армокаменные конструкции должны соответствовать требованиям по безопасности, эксплуатационной пригодности и иметь такие начальные характеристики, чтобы при различных расчетных воздействиях не происходило деформаций и других повреждений, затрудняющих нормальную эксплуатацию зданий. Установленное техническое состояние отделочного слоя фасадов многоквартирного жилого дома также обусловлено отсутствием своевременного проведения профилактических мероприятий и требуемого мониторинга за состоянием покрытия. Согласно ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»:

4.3 Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.). Для уникальных зданий и сооружений устанавливается постоянный режим мониторинга.

Выводы предоставлены 10.11.2023:

ООО «ЛРК Строй надзор»

Генеральный директор

С выводами ознакомлен

