

Утверждено

Согласовано

Исполнитель

Заказчик

ООО «УК «Территория»

ООО «УЖК «Территория - Север»

Начальник отдела капитального
ремонта и строительного контроля

Директор

Агалаков В. О. _____

Березкин Е.В. _____

« »

2025 г.

« »

2025 г.

Техническое заключение
по результатам обследования и оценки состояния
крыши, пожарной сигнализации, горячего водоснабжения,
водоотведения многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Билимбаевская, 35

Город Екатеринбург

2025 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 крыши, пожарной сигнализации, горячего водоснабжения, водоотведения МКД, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Билимбаевская, 35. 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	2009	
2	№ типового проекта (при наличии)	Не указан	
3	№ технического паспорта	-	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		25
6	Число подъездов		1
7	Количество квартир		144
8	Материал стен	твинблок, кирпич, монолит	
9	Строительный объем здания	м3	54087
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м2	10231,8
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м 2	-

2.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Система горячего водоснабжения	- трех-зонная система подачи воды; - в зимний период – закрытая схема, нагрев холодной воды; - в летний период – открытый водоразбор; - узел ввода находится в ИТП дома; - магистральные трубопроводы в МОП, техническом подполье и техническом этаже выполнены из оцинкованной стали;

		- регулирование горячего водоснабжения автоматическое.
2	Система водоотведения	Отводки от санитарно-технических приборов и стояки запроектированы из полипропиленовых канализационных труб и чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98. Прокладка трубопроводов по подвалу предусмотрены из чугунных канализационных труб.
3	Пожарная сигнализация	Для пожарной сигнализации устанавливаются приемно-контрольные приборы «Сигнал 20Psmd, в шлейфы которых включаются дымовые ИП212-87, тепловые ИП105-1-50, ручные ИПР-3СУ извещатели. Приемные приборы подключаются к пульту контроля и управления С2000М по интерфейсу RS-485. Пульт управляет выходами приемных приборов и позволяет конфигурировать шлейфы, подключаемые к приборам. Пульт С2000М устанавливается в помещении диспетчерской. При пожаре предусматривается запуск систем оповещения и дымоудаления
4	Крыша	- гидроизоляционное покрытие Изопласт ЭКП, ЭПП – 2 слоя - Стяжка из цпр армир. 4Вр 200/200 – 50 мм - Минплита Руф-Баттс – 200 мм - Керамзит 10...100 мм - Пароизоляция – 1 слой - Ж/б плита перекрытия – 200 мм

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.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

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

«6.6 Замена технических средств СПС

6.6.1 Эксплуатацию технических средств СПС с истекшим сроком службы (эксплуатации) необходимо осуществлять в соответствии с (1). 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

заклучении 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).

6.6.2 Работы по замене технических средств СПС должны осуществляться обслуживающей организацией.

6.6.3 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.

6.6.4 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.

6.6.5 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.

Система горячего водоснабжения

Согласно СП 510.1325800.2022, п.п. 8.4.1. трубопроводы в пределах тепловых пунктов должны предусматриваться из стальных труб в соответствии с требованиями СП124.1330 и СП 30.133. По факту в ИТП монтаж трубопровода выполнен из полипропиленовых труб, рекомендуется использование трубопроводов из коррозионностойких материалов (нержавеющая сталь). Магистральные сети в работоспособном состоянии, ранее произведена замена в рамках первого этапа капитального ремонта.

Система водоотведения

Прокладка трубопроводов по подвалу предусмотрена из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98, в т.ч. выпуски до первого колодца. На текущий момент система ниже нуля находится в ограниченном состоянии по причине заужения внутреннего диаметра, зарастания и разъедание стенок чугуна, требуется замена на полипропиленовые канализационные трубы для обеспечения надлежащей эксплуатации.

Причиной износа трубы является: - окисление, этот процесс со временем истончает стенки, разъедает чеканку. - состав стоков, химически агрессивные и содержащие механические включения стоки приводят к более интенсивному износу.

Замену выпусков канализации производить бестраншейным методом.

Бестраншейная замена выпусков канализации — технология замены изношенных подземных коммуникаций, которая позволяет проводить работы без рытья траншей и земляных работ. Принцип — протягивание новой трубы внутри старой с применением специального оборудования, которое разрушает старый трубопровод и вдавливают его остатки в грунт. Новая труба проходит вслед за разрушителем в подготовленный канал.

Крыша

При обследовании кровли зафиксировано отслоение рулонного покрытия, образование трещин и выкрашивание верхнего слоя гидроизоляции. Разрушение стяжки, выполненной поверх тычкового ряда на парапетной части кровли, поступление воды под гидроизоляционный ковёр в вертикальной плоскости через негерметичный узел. Данный проектный дефект приводит к разрушению состава покрытия кровли.

4. Основные выводы и рекомендации.

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 утверждённым Постановлением Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020 г. Необходимо выполнить капитальный ремонт системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Система горячего водоснабжения

Рекомендуется произвести капитальный ремонт системы горячего водоснабжения, завершить крайний этап по замене обвязки теплового пункта согласно актуальной редакции строительным норм.

Система водоотведения

Рекомендуется произвести капитальный ремонт системы водоотведения ниже отметки нуля и заменить магистральные сети, в том числе выпуски канализации, выполненных из чугунных труб на полипропиленовые.

Крыша

Требуется произвести вскрытие гидроизоляции для определения состояния состава покрытия кровли, в дальнейшем требуется принять техническое решение по замене поврежденных слоёв кровли и дальнейшему восстановлению гидроизоляционного покрытия. Также требуется произвести наращивание

гидроизоляции на парапетной части кровли, под оцинкованную накрывку, для обеспечения герметичности узла на вертикали.

5. Нормативная документация.

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

6.2. ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

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

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

6.5. НПБ 75-98.

6.6. НПБ 58-97.

6.7. Постановление Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020 г. Правила противопожарного режима в РФ.

6.8. ГОСТ Р 59638-2021 Системы пожарной сигнализации.

6.9. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия».