

Утверждено

Исполнитель

ООО «УК «Территория»

Начальник отдела капитального ремонта и
строительного контроля

Агалаков В. О. _____

« »

2025 г.

Согласовано

Заказчик

ООО «УЖК «Территория - Север»

Директор

Березкин Е.В. _____

« »

2025 г.

Техническое заключение

по результатам обследования и оценки состояния

ограждающих конструкций фасада многоквартирного жилого дома по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, дом 4 корп. 1

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 ограждающих конструкций фасада МКД, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, 4/1. 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	2015	
2	№ типового проекта (при наличии)	Не указан	
3	№ технического паспорта	-	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		29
6	Число подъездов		1
7	Количество квартир		201
8	Материал стен	твинблок, кирпич, монолит	
9	Строительный объем здания	м3	60033,3
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м2	15979,7
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м 2	-

2.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Ограждающие конструкции.	1.Кладка из лицевого силикатного облицовочного кирпича. 2.Газобетонный блок. 3. Швы, примыкания облицовочного кирпича к плите перекрытия верхнего этажа – цементно-песчаный раствор, окрашенный в цвет фасада.

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. Ограждающие конструкции.

Основные дефекты:

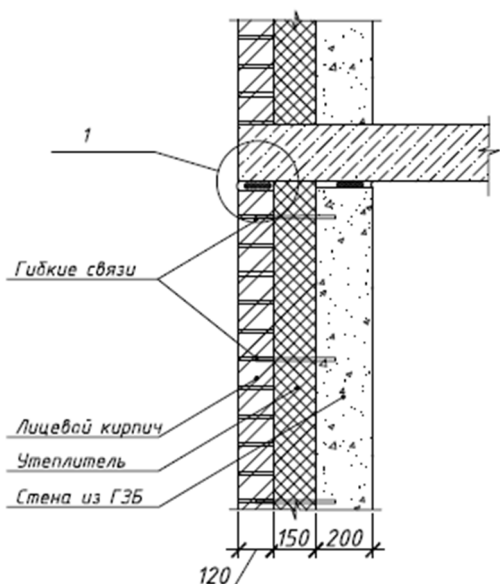
Трещины кирпичной кладки на технических и жилых этажах, парапетах, подвижки верхних рядов фасада на этажных участках, в связи с возможным отсутствием гибких связей из стеклопластиковой арматуры между внутренней стеной и наружной кирпичной кладкой.

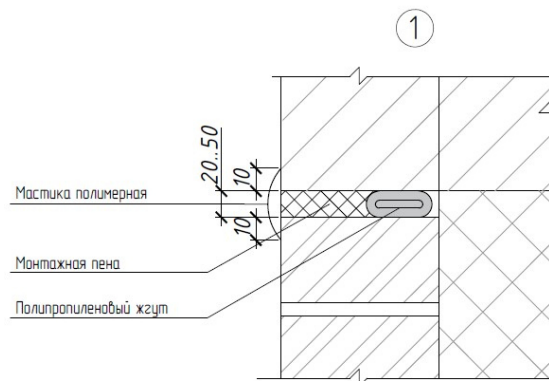
Дефекты узла примыкания между кирпичной кладкой и плитой перекрытия приводят к нарушению теплового контура МКД, повышенному потреблению энергоресурсов. Негерметичность фасада приводит к повреждению утеплителя из минераловатных плит, в связи с постоянным воздействием на них ветра и атмосферных осадков, что так же снижает энергоэффективность ограждающих конструкций.

Дефекты, связанные с образованием трещин и подвижек в кирпичной кладке, могут привести к нарушению целостности кирпичной облицовки, выпадению частей кладки, созданию угрозы разрушения наружного облицовочного слоя ограждающих конструкций.

Необходимо выполнить работы по восстановлению тепло- и гидроизоляции межпанельных швов с применением полиуретановой мастики, в том числе отделочного слоя на лицевой части несущей плиты перекрытия. Выполнить укрепление и усиление конструкций существующей кирпичной кладки в местах повреждения кирпича и (или) невозможности восстановления целостности кладки провести замену участков кирпичной кладки.

Узел восстановления примыкания кирпичной кладки к плите перекрытия и усиления гибкими связями облицовки фасада





- Для кладки облицовочного слоя наружных стен использовать лицевой кирпич /1100 на кладочной смеси (раствор марки М100);
- В процессе укладки через каждый 4 ряда кладки армировать двумя прутами арматуры АIII d6;
- В зимнее время кладочный раствор принимать на одну марку выше проектной;
- Кладку стен с утеплителем следует выполнять "подрезку" с полным заполнением раствором вертикальных и горизонтальных швов;
- В процессе укладки на каждый кв.м. кирпичной кладки в шахматном порядке монтировать 5 гибких связей из стеклопластика, состоящих из отдельных стержней, длиной 350 мм. Гибкие связи забуриваются на анкера в пенобетон на глубину 100 мм;
- В случае, если выше кладки остается только плита перекрытия вышестоящего этажа, необходимо восстановить конструкцию деформационного шва: заложить уплотнительный жгут из вспененного полиэтилена, стык заполняется монтажной пеной, после высыхания пены (от 2 часов до 2х суток в зависимости от погодных условий) излишки пены срезаются пилой вровень со стенами, на стык поверх пены с захватом небольшой части плиты перекрытия и облицовочного кирпича (по 1 см с каждой стороны) наносится полиуретановый герметик;
- Места примыкания к оконным конструкциям выполнить по существующей технологии с восстановлением тепло- и гидроизоляции узлов.

Рекомендуется выполнить капитальный ремонт ограждающих конструкций (фасада), удельный вес заменяемых элементов составляет более 30% от восстановительной стоимости.

4. Основные выводы и рекомендации.

4.1. Ограждающие конструкции.

Рекомендуется выполнить капитальный ремонт ограждающих конструкций (фасада), удельный вес заменяемых элементов составляет более 30% от восстановительной стоимости.

Для устранения трещин и подвижек в кирпичной кладке необходимо провести демонтаж аварийных участков кладки, усилить кладку с помощью стеклопластиковых связей, восстановить/добавить крепление облицовочной кладки и выполнить работы по восстановлению кирпичной кладки с частичным монтажом нового кирпича. Восстановление кладки из облицовочного кирпича выполнить согласно схемам на выполнение работ. Выполнить работы по восстановлению тепло- и гидроизоляции рабочих монтажных швов с применением полиуретановой мастики, в том числе отделочного слоя на лицевой части несущей плиты перекрытия.

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. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»