

Согласовано

Утверждено

Исполнитель

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.

« » 2025г.

2025 г.



Техническое заключение

по результатам обследования и оценки состояния
инженерных систем водоснабжения, лифтового оборудования
многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
город Екатеринбург, ул. Союзная, д. 27

Город Екатеринбург

2025 год

Содержание.

- 1. Введение.**
- 2. Краткие сведения об объекте.**
- 3. Результаты обследования.**
- 4. Основные выводы и рекомендации.**
- 5. Нормативная документация.**

Приложение А (ГОСТ Р 55964-2014). Средний срок службы основного лифтового оборудования

1. Введение

Настоящее заключение составлено по результатам обследования инженерных систем горячего и холодного водоснабжения и лифтового оборудования МКД, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Союзная, 27. 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	2014	
2	№ типового проекта (при наличии)	АПУ2-126.1-08-04	
3	№ технического паспорта	-	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		28
6	Число подъездов		3
7	Количество квартир		346
8	Материал стен	Твинблок, кирпич, монолит	
9	Строительный объем здания	м ³	133466,1
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м ²	31701,5
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м ²	-

2.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Система холодного водоснабжения.	Двухзонная система подачи воды автоматически управляемыми повысительными насосными станциями. Узел ввода системы водоснабжения расположен в техническом подполье. Вводные и магистральные трубопроводы в МОП, техническом подполье выполнены из стальных ВГП труб. Вертикальные трубопроводы в МОП выполнены из стальных ВГП труб.
2	Система горячего водоснабжения.	Двухзонная система подачи воды с автоматическим регулированием. В отопительный период - по закрытой схеме с приготовлением горячей воды. В летний период с открытым водоразбором от источника. Узлы ввода системы расположены в ИТП четвертого подъезда. Магистральные трубопроводы выполнены из стальных оцинкованных ВГП труб.

		Вертикальные трубопроводы, проходящие в МОП, выполнены из стальных ВГП труб.
2	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: пассажирский зав.№42092508 г/п 500кг Год выпуска 2015
3	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: грузопассажирский зав.№42092502 г/п 1000кг Год выпуска 2015
4	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: грузопассажирский зав.№42092505 г/п 1000кг Год выпуска 2015
5	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: пассажирский зав.№42092509 г/п 500кг Год выпуска 2015
6	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: грузопассажирский зав.№42092503 г/п 1000кг Год выпуска 2015
7	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: грузопассажирский зав.№42092506 г/п 1000кг Год выпуска 2015
8	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: пассажирский зав.№42092510 г/п 500кг Год выпуска 2015
9	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: грузопассажирский зав.№42092504 г/п 1000кг Год выпуска 2015
10	Грузопассажирский лифт.	Марка: KONE Тип: грузопассажирский зав.№42092507 г/п 1000кг Год выпуска 2015

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 Инженерная система горячего и холодного водоснабжения.

В результате обследования системы хозяйственно-питьевого водоснабжения установлено: общее состояние системы холодного, горячего водоснабжения **ограниченно-работоспособное.**

Наблюдается ускоренная, сквозная физико-химическая коррозия стенок стальных трубопроводов, коррозионное разрушение резьбовых соединений трубопроводов и запорной арматуры.

Интенсивная коррозия оцинкованных труб в системе водоснабжения может происходить при условии повышенного содержания хлора, хлоридов, нитратов, углекислого газа и кислорода, а также органических веществ. При нагреве воды свыше 40°C начинает активно выделяться кислород, озон, образуется газообразная смесь, которая активно вступает в реакцию с железом, образуя нерастворимое соединение оксид железа, что впоследствии приводит к уменьшению внутреннего диаметра труб.

При существующем технологическом режиме подачи ГВС в домовую внутреннюю систему ГВС **срок оцинкованных труб снижается от 3 до 10 лет, что является нарушением п.11.2 СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»:**

п.11.2. Материал труб и соединительных деталей для систем холодного и горячего водоснабжения следует выбирать на основании технико-экономического и гидравлического расчетов, коррозионной агрессивности транспортируемой воды, а также условий обеспечения надежности, долговечности работы трубопроводов и требований к качеству воды. Срок службы систем водоснабжения при температуре воды 20°C и нормативном давлении должен составлять не менее 50 лет, а при температуре 75°C и нормативном давлении - не менее 25 лет.

Причиной образования выявленных дефектов и повреждений общедомовых сетей горячего, хозяйственно-питьевого водоснабжения является применение в качестве материала трубопроводов стальных оцинкованных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 на сварных соединениях.

Применение оцинкованных труб в системе горячего, хозяйственно-питьевого водоснабжения в период проектирования и монтажа было разрешено п.10.1 СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий».

На момент строительства применение сварки для соединения трубопроводов из стальных оцинкованных труб было разрешено нормативной документацией (СНиП 3.05.01-85 п. 1.6). Нормативная документация регламентирует, применять стальные оцинкованные трубы, независимо от вида соединения, только при отсутствии коррозионной активности воды или с применением дополнительной водоподготовки. (СП 41-101-95 п.5.1 «Проектирование тепловых пунктов»).

В результате коррозионных и минеральных отложений наблюдается сужение внутреннего проходного сечения трубопроводов до остаточных 30-40% от нормативных проектных значений.

Общий износ стальных оцинкованных трубопроводов составляет до 65% от нормативного состояния.

3.2 Лифтовое оборудование

ГОСТ Р 55964-2014

«7.6 Капитальный ремонт лифтов.

7.6.1 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.

7.6.3 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.

7.6.4 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 55964-2014)

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

4. Основные выводы и рекомендации.

4.1 Инженерные системы холодного, горячего водоснабжения.

Рекомендуется произвести капитальный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения, удельный вес заменяемых элементов составляет более 30% от общей восстановительной стоимости.

Выполнить замену трубопроводов из стальных оцинкованных ВГП труб, на полипропиленовые, нержавеющей сталь, соединительную и запорную арматуру, а именно:

- вводного узла холодного водоснабжения;
- магистральных трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в техподполье;
- замену стояков холодного, горячего водоснабжения, а также коллекторных узлов в МОП;
- выполнить обвязку в ИТП трубопроводом из нержавеющей стали;
- выполнить ремонт повысительных насосов станции ЛГВС, замену шкафов управления;
- замену водонагревателей ЭВАН;
- выполнить замену циркуляционных насосов ГВС с заменой контактора, контроллера и мотор-автомата в шкафу управления ИТП;

При завершении работ необходимо выполнить промывку и дезинфекцию трубопроводов. После замены и дезинфекции трубопроводов произвести исследования качества воды по химическим, микробиологическим и радиологическим показателям.

4.2 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.

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).
- 5.6. СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий.
- 5.7. ГОСТ 34059-2017. Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем отопления, горячего и холодного водоснабжения. Общие технические требования. ГОСТ 34059-2017.
- 5.8. СП 40-102-2000 Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования.
- 5.9. СП 41-101-95 "Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование тепловых пунктов"
- 5.10. СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»:
- 5.11. ГОСТ Р 55964-2022 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации».