

Утверждено

Исполнитель

ООО «Управляющая компания
«Территория»

Начальник отдела капитального ремонта и
строительного контроля

« »

2024 г.

Согласовано

Заказчик

ООО «Управляющая жилищная компания
«Территория»

Директор

« »

2024 г.

Техническое заключение

**по результатам обследования и оценки состояния
инженерных систем водоснабжения, теплоснабжения, лифтового
оборудования, пожарной системы в многоквартирном жилом доме, подземном
паркинге, расположенном по адресу: город Екатеринбург, улица
Красноармейская, дом 66.**

Город Екатеринбург

2024 год

Содержание.

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

1. Краткие сведения об объекте.

1.1. Краткая конструктивная характеристика жилого дома.

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Год постройки	2006	
2	№ типового проекта (при наличии)	Не указан	
3	№ технического паспорта	-	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		7
6	Число подъездов		3
7	Количество квартир		30
8	Материал стен	Газозолобетон, кирпич, монолит	
9	Строительный объем здания	м ³	41904
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м ²	4 839,3
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м ²	1 339,3

1.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Система холодного водоснабжения	<p>Однозонная система подачи холодной воды автоматически управляемыми повысительными насосными станциями.</p> <p>Узел ввода системы водоснабжения расположен в техническом подполье. Вводные и магистральные трубопроводы в техническом подполье выполнены из стальных ВГП и, частично, из полимерных труб.</p>
		<p>Однозонная система подачи горячей воды автоматически управляемыми повысительными насосными станциями ХВС.</p>

2	Система горячего водоснабжения.	Магистральные трубопроводы в техническом подполье выполнены из стальных ВГП труб. Циркуляционные трубопроводы заменены на полимерный материал. Нагрев воды осуществляется с помощью теплообменников, расположенных в ИТП.
3	Система отопления	Однозонная система отопление. Магистральные трубопроводы в техническом подполье выполнены из стальных ВГП труб.
4	Лифт грузопассажирский Производитель: «КМЗ»	Год выпуска: 2007 Заводской номер: 41572 Грузоподъемность: 630 кг
5	Лифт грузопассажирский Производитель: «КМЗ»	Год выпуска: 2007 Заводской номер: 41573 Грузоподъемность: 630 кг
6	Лифт грузопассажирский Производитель: «КМЗ»	Год выпуска: 2007 Заводской номер: 41571 Грузоподъемность: 630 кг

2. 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. В ходе обследования произведен отбор образцов трубопроводов и фотофиксация выявленных дефектов, недостатков и неисправностей.

2.1. Система холодного водоснабжения.

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

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

В результате коррозионных и минеральных отложений наблюдается сужение внутреннего проходного сечения трубопроводов до остаточных 85% от нормативных проектных значений.

Общий износ стальных трубопроводов составляет до 50% от нормативного состояния. Также выявлена нестабильная работа насосной станций.

2.2. Система горячего водоснабжения.

В результате обследования системы горячего водоснабжения установлено: общее состояние системы горячего водоснабжения **ограниченно-работоспособное**.

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

В результате коррозионных и минеральных отложений наблюдается сужение внутреннего проходного сечения трубопроводов до остаточных 85% от нормативных проектных значений.

Общий износ стальных трубопроводов составляет до 50% от нормативного состояния. Физико-химическая коррозия порталов теплообменников.

2.3. Система отопления.

В результате обследования системы теплоснабжения установлено: общее состояние системы теплоснабжения **ограниченно-работоспособное**.

Выявлена некорректная работа регулирующего, насосного и теплообменного оборудования, вследствие естественного физического износа. Требуется ремонт и замена инженерного оборудования по причине окончания срока службы согласно паспорта завода-изготовителя.

2.4. Лифтовое оборудование.

Капитальный ремонт лифтов

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.

В случаях, предусмотренных ГОСТ Р 53783, проводят техническое освидетельствование лифта. В случае замены системы управления лифта, шкафа управления, жгутов электропроводки также проводятся электроизмерительные и пусконаладочные работы.

В состав работ, выполняемых при капитальном ремонте лифта (работ капитального характера), входят ремонт или замена одного, или нескольких узлов (составных частей):

- лебедки главного привода и ее составных частей: редуктора, червячной пары, тормоза, отводного блока, моторной или редукторной полумуфт;
- электродвигателя лебедки главного привода;
- канатоведущего шкива лебедки главного привода, барабана трения;
- оборудования гидропривода (гидроагрегата, гидроцилиндра, трубопроводов);
- привода дверей кабины и его составных частей: редуктора, электродвигателя, балки привода дверей;
- постов управления
- шкафа управления и его составных частей: электронных плат, трансформаторов;
- преобразователя частоты и его составных частей: силового модуля, сетевого фильтра, тормозного резистора, электронных плат;
- натяжного устройства уравнивающих канатов;
- ограничителя скорости в сборе, шкива ограничителя скорости, натяжного устройства ограничителя скорости;
- ловителей;
- противовеса и его составных частей: рамы противовеса, подвески в сборе, отводных блоков (при наличии);
- разводки проводов по машинному помещению, шахте и кабине;
- подвесного кабеля;
- тяговых элементов;
- уравнивающих канатов, цепей;
- каната ограничителя скорости;
- буфера.

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.

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.

Проведение капитального ремонта лифта допускается осуществлять по фактическому состоянию оборудования, исходя из интенсивности использования, условий эксплуатации и результатов оценки соответствия лифта.

Срок проведения капитального ремонта лифта должен планироваться владельцем лифта совместно со специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт данного 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

2.5. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

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

Замена технических средств СПС

Эксплуатацию технических средств СПС с истекшим сроком службы (эксплуатации) необходимо осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации". 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 заключении 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).

Работы по замене технических средств СПС должны осуществляться обслуживающей организацией.

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.

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.

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.

3. Основные выводы и рекомендации.

3.1. Система холодного водоснабжения.

Выполнить замену трубопроводов из стальных ВГП труб, на полипропиленовые.

При завершении работ необходимо выполнить промывку и дезинфекцию трубопроводов.

После замены и дезинфекции трубопроводов произвести исследования качества воды по химическим, микробиологическим и радиологическим показателям.

Для более стабильного как холодного, так и горячего водоснабжения, рекомендуется провести ремонт насосных станций с заменой шкафа управления насосами и комплектов быстроизнашиваемых деталей.

3.2. Система горячего водоснабжения.

Выполнить замену трубопроводов из стальных ВГП труб, на полипропиленовые за исключением циркуляционных трубопроводов.

В соответствии с требованиями СП 124.13330, СП 30.13330 трубопроводы в пределах тепловых пунктов должны предусматриваться из стальных труб. Рекомендуется заменить трубопровод из оцинкованной стали на трубопровод из нержавеющей стали.

Заменить теплообменное оборудование.

При завершении работ необходимо выполнить промывку и дезинфекцию трубопроводов.

После замены и дезинфекции трубопроводов произвести исследования качества воды по химическим, микробиологическим и радиологическим показателям.

3.3. Система отопления.

Выполнить замену регулирующего, насосного и теплообменного оборудования, а также шкаф управления ИТП.

3.4. Лифтовое оборудование.

Для предотвращения длительного ремонта и остановки лифтов рекомендуется произвести подготовку к замене основного лифтового оборудования со сроком эксплуатации превышающий средний срок службы на основании ГОСТ Р 53783.

3.5. 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.

4. Нормативная документация.

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

4.2. ГОСТ 34059-2017. Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем отопления, горячего и холодного водоснабжения. Общие технические требования. ГОСТ 34059-2017.

4.3. СП 124.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003. Тепловые сети.

4.4. СП 30.13330.2020 Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий.

4.5. СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85.

4.6. СП 40-102-2000 Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования.

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

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

4.9. НПБ 75-98.

5.0. НПБ 58-97.

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

5.2. ГОСТ Р 59638-2021. Системы пожарной сигнализации.

5.3. ГОСТ Р 59639-2021. Национальный стандарт Российской Федерации. Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Руководство по проектированию, монтажу, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность.

5.4. ГОСТ Р 53783-2010. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации.