

Утверждено

Исполнитель

ООО «Управляющая компания
«Территория»

Вр. и. о. начальника отдела капитальных
ремонтов

Гизатулина Ю. А. _____

« » 2022 г.

Согласовано

Заказчик

ООО «Управляющая жилищная компания
«Территория-Север»

Директор

Березкин Е.В. _____

« » 2022 г.

Техническое заключение

**по результатам обследования и оценки состояния
инженерных систем холодного, горячего водоснабжения и лифтового
оборудования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу
город Екатеринбург, ул. Бакинских Комиссаров, дом 101.**

Город Екатеринбург

2022 год

Содержание.

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

Приложение А. Схема инженерной системы ХВС и ГВС.

Приложение Б. Фотоматериал.

Приложение В. Замена лифтового оборудования.

Приложение Г. Дефектная ведомость по инженерным системам ХГВС.

Приложение Д. Коммерческое предложение на замену лифтового оборудования.

1. Введение

Настоящее заключение составлено по результатам обследования инженерной системы холодного водоснабжения и лифтового оборудования расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бакинских Комиссаров, дом 101. 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	2014/2015	
2	№ типового проекта (при наличии)	Не указан	
3	№ технического паспорта	-	
4	Год последнего капитального ремонта	-	
5	Число этажей		18/10
6	Число подъездов		5
7	Количество квартир		256
8	Материал стен	твинблок, кирпич, монолит	
9	Строительный объем здания	м ³	79239,9
10	Площадь дома (жилые помещения и места общего пользования)	м ²	24147,1
11	Подвал		Есть
12	Площадь подвала	м ²	1897,9

2.2. Краткие характеристики предмета обследования.

№	Наименование	Краткая характеристика
1	Система холодного водоснабжения.	<p>Двухзонная система подачи воды автоматически управляемыми повысительными насосными станциями ХВС.</p> <p>Узел ввода системы водоснабжения расположен в техническом подполье. Вводные и магистральные трубопроводы в техническом подполье выполнены из хлор-поливинилхлоридных и стальных ВГП труб.</p> <p>Вертикальные трубопроводы в МОП выполнены из хлор-поливинилхлоридных труб. Этажные коллекторные группы из ППР труб.</p>

2	Система горячего водоснабжения.	<p>Двухзонная система подачи воды автоматически управляемыми повысительными насосными станциями ХВС. В межотопительный период - открытый водоразбор от источника.</p> <p>Узел ввода системы водоснабжения расположен в техническом подполье. Вводные и магистральные трубопроводы в техническом подполье выполнены из хлор-поливинилхлоридных и стальных ВГП труб.</p> <p>Вертикальные трубопроводы в МОП выполнены из хлор-поливинилхлоридных труб. Этажные коллекторные группы из ППР труб.</p>
3	Грузопассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40334746 Грузоподъемность: 1000 кг</p>
4	Пассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40334747 Грузоподъемность: 500 кг</p>
5	Грузопассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40334748 Грузоподъемность: 1000кг</p>
6	Пассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40334749 Грузоподъемность: 500кг</p>
7	Грузопассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40334752 Грузоподъемность: 1000кг</p>
8	Пассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40336117 Грузоподъемность: 500кг</p>
9	Пассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40330073 Грузоподъемность: 500кг</p>
10	Грузопассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 2014г. Заводской номер: 40330075 Грузоподъемность: 1000кг</p>
11	Грузопассажирский лифт.	<p>Год выпуска: 1015г. Заводской номер: 64916 Грузоподъемность: 1000кг</p>

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 холодного водоснабжения.

В результате обследования системы хозяйственно-питьевого водоснабжения установлено:

общее состояние системы холодного водоснабжения **ограниченно-работоспособное/аварийное**. Физический износ составляет более 45%.

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 стальных трубопроводов до остаточных 40-50% от нормативных проектных значений.

В результате применения трубопроводов из ХПВХ (хлорированный поливинилхлорид) произошло усыхание основного клеящего состава на основе дихлорэтана, потеря прочности трубопровода.

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

Общий износ хлор-поливинилхлоридных трубопроводов составляет до 50% от нормативного состояния.

Состояние насосного оборудования **работоспособное**, до истечения рекомендованного производителем срока эксплуатации оборудования составляет 3 года.

3.2 Инженерная система горячего водоснабжения.

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 стальных трубопроводов до остаточных 55-65% от нормативных проектных значений.

В результате применения трубопроводов из ХПВХ (хлорированный поливинилхлорид) произошло усыхание основного клеящего состава на основе дихлорэтана, потеря прочности трубопровода.

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

Общий износ хлор-поливинилхлоридных трубопроводов составляет до 60% от нормативного состояния.

Состояние насосного оборудования **ограниченно-работоспособное**, до истечения рекомендованного производителем срока эксплуатации оборудования составляет 3 года; срока эксплуатации теплового оборудования истекает в 2022 году.

3.3 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 Инженерная система холодного водоснабжения.

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

Выполнить замену трубопроводов из хлор-поливинилхлоридных и стальных оцинкованных ВГП труб, на полипропиленовые, соединительную и запорную арматуру, а именно:

- вводного узла холодного водоснабжения;
- магистральных трубопроводов в техподполье;
- магистральных трубопроводов в МОП.

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 Инженерная система горячего водоснабжения.

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

Выполнить замену трубопроводов из хлор-поливинилхлоридных и стальных оцинкованных ВГП труб, на полипропиленовые, соединительную и запорную арматуру, а именно:

- трубопроводы обвязки ИТП;
- магистральных трубопроводов в техподполье;
- магистральных трубопроводов в МОП.

При завершении работ необходимо выполнить промывку и дезинфекцию трубопроводов.

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

4.3 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 31937-2011. 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).

5.5. СП 30.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий.

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

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 ГОСТ Р 55964-2014 «ЛИФТЫ. Общие требования безопасности при эксплуатации».