

ОАО «Камчатжилкоммунпроект»

Заказчик: Администрация Быстринского  
муниципального района

*Техническое заключение  
о состоянии ограждающих  
конструкций жилого дома  
№7 по ул.Нагорной  
в с.Эссо.*

6453 - ТЗ

Генеральный директор



Г.И.Иванова

г.Петропавловск-Камчатский  
2014г.



## **Содержание.**

- 1.Письмо-заявка на проведение технического заключения от 17.04.2014г.**
- 2.Введение.**
- 3.Результаты обследования.**
- 4.Определение физического износа жилого дома.**
- 5.Теплотехнический расчет наружных стен и чердачного перекрытия.**
- 6.Заключение.**
- 7.Фотографии.**



## **2. Введение.**

Настоящее техническое заключение выполнено в ноябре-декабре 2014 года на основании заявки заказчика.

При составлении технического заключения были использованы следующие материалы:

1. СНиП II-3-79\* «Строительство в сейсмических районах».
2. СП 14.13330.2011 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».
3. Ю.Ф. Думашев; С.Д. Химуниин «Справочник по капитальному ремонту жилых и общественных зданий».
4. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».
5. СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».
6. СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»
7. Архивные материалы.
8. Паспортные данные БТИ.

### **Краткие сведения по объекту.**

1. Назначение здания – 12-ти квартирный жилой дом.
2. Число этажей - 2.
3. Год постройки - 1972.

Обследуемое здание относится к IV группе капитальности и срок его службы составляет 50 лет (табл.1.1 «Справочник по капитальному ремонту жилых и общественных зданий»).



## 6. Заключение.

Обследуемый жилой дом №7 по ул.Нагорной в с.Эссо Быстринского района относится к IV группе капитальности и срок его службы составляет 50 лет. Данное строение эксплуатируется 42 года. В соответствии со СНиП II-7-81\* с.Эссо располагается на территории с сейсмичностью 8 баллов.

На основании вышеперечисленного следует сделать вывод:

1. Наружные стены здания не отвечают теплотехническим требованиям согласно СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» и приведенного теплотехнического расчета, в результате чего наблюдается промерзание стен – следы черной плесени на поверхности стен изнутри помещений. Наблюдается выпучивание и искривление стен, поражение гнилью нижних венцов стен, отпадение штукатурного слоя.
2. Отсутствуют требуемые для данного района с сейсмичностью 8 баллов антисейсмические мероприятия – диагональный настил по балкам чердачного перекрытия (п.3.11 СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» и п.6.3.6 СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*»).
3. В местах сопряжения наружных и внутренних деревянных стен отсутствуют двухсторонние сжимы.
4. Наблюдаются протечки на крыше. Опирающие и крепящие несущие конструкции крыши (стропила, стойки, подкосы) выполнены без соблюдения сейсмических норм – крепление выполнено на единичных гвоздях, что сейсмическими нормами не предусмотрено.
5. Величина утеплителя на чердачном перекрытии не соответствует теплотехническим требованиям согласно СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003». Существующий утеплитель – шлак с опилками за многие годы эксплуатации в результате протечек через крышу промок и слежался и не выполняет функцию тепловой защиты чердачного перекрытия.
6. Деревянные балки чердачного перекрытия поражены гнилью, наблюдаются следы протечек на потолке.



7. Перегородки, оконные переплеты, подоконная доска, оконные и дверные коробки поражены гнилью, перекошены. Снаружи оконных заполнений отсутствует сливной фартук, что не соответствует требованиям ГОСТ 11214-86 «Окна и балконные двери деревянные с двойным остеклением для жилых и общественных зданий», в результате чего происходит проникновение влаги извне под наружную обшивку стен и приводит к перенасыщению ограждающих конструкций (стены, окна) влагой.

8. В конструкции пола имеются прогибы, провалы, ненормируемый уклон пола, поражение досок пола гнилью, при ходьбе ощущается зыбкость. Полы выполнены в одну доску, отсутствует утепление конструкции пола.

9. Усредненный срок эксплуатации данного жилого дома для IV группы капитальности составляет 50 лет и на момент обследования не истек, но **основные несущие и ограждающие конструкции (стены, перекрытие, крыша, фундамент) находятся в неудовлетворительном техническом состоянии.**

10. Руководствуясь «Справочником по капитальному ремонту жилых и общественных зданий» при **физическом износе более 60%**, а в данном случае он составляет **65,7%**, здание для дальнейшего проживания **непригодно** (стр.15).

Проведение каких-либо работ при физическом износе в  $\approx 66\%$  с целью приведения данного жилого дома в пригодное для проживания состояние нецелесообразно, так как стоимость работ по восстановлению данного жилого дома превысит стоимость работ по строительству аналогичного дома.

Решение о сносе данного жилого дома должно приниматься местными органами самоуправления.

**Техническое заключение выполнено на основании Свидетельства №0084-2010-2722080707-П-97-4 о допуске к работам по подготовке проектной документации, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства.**

Исполнитель



Л.А.Березовская

