



ООО «Бюро комплексного проектирования»

Заказчик: КУП «Жилищное коммунальное хозяйство №1 Московского района г. Минска»

Объект: «Модернизация многоквартирного жилого дома № 14, корп. 2 п.1,2,3 по просп. Газеты «Правда»»

Договор №17/03/25-1Пр

Экз. № _____

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

Заключение о техническом состоянии строительных конструкций
1, 2, 3 подъезда здания в местах расположения оборудования
системы противодымной защиты

17/03/25-1Пр-ОБ

Директор



А.В. Иванушкин



Система менеджмента качества
соответствует требованиям стандарта СТБ ISO 9001-2015

Минск, 2025 год

Состав инженерного обследования

№ части	Обозначение	Наименование	Примечание
1	17/03/25-1Пр-ОБ-1	Общие сведения	В составе заключения
2	17/03/25-1Пр-ОБ-2	Заключение техническое	
3	17/03/25-1Пр-ОБ-3	Фотоматериалы	
4	17/03/25-1Пр-ОБ-4	Графические материалы	
5	Приложение А	Аттестат соответствия №0000416-ОБ	https://att.bsc.by/reestr

Должность	ФИО	Наименование работ	Подпись
Начальник отдела	Белов	Обследование строительных конструкций, обмеры, оформление графических материалов	
Главный специалист	Михаль	Обследование строительных конструкций, обмеры, фотофиксация, составление технического заключения, оформление фото материалов	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

						17/03/25-1Пр-ОБ-1				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал		Михаль			04.25	Общие сведения		Стадия	Лист	Листов
								ОБ	1	1
								ООО «Бюро комплексного проектирования» г. Минск		

Содержание

1. Общая информация	2
2. Методика инженерного обследования (порядок проведения).....	4
3. Характеристика объекта	7
4. Результаты обследования	13
5. Оценка технического состояния и физического износа строительных конструкций	16
6. Выводы и рекомендации.....	17
7. Использованная литература и инструктивно-нормативные документы (общий перечень)....	20

Взам. инв. №											
	Подп. и дата										
Инв. № подл											
17/03/25-1Пр-Об-2											
Техническое заключение											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Стадия</td> <td style="width: 20%;">Лист</td> <td style="width: 20%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>Об</td> <td>1</td> <td>20</td> </tr> </table>						Стадия	Лист	Листов	Об	1	20
Стадия	Лист	Листов									
Об	1	20									
ООО «Бюро комплексного проектирования» г. Минск											

1. Общая информация

1.1. Настоящее заключение составлено по материалам инженерного обследования, проведенного в апреле 2025 года на основании договора №17/03/25-1Пр.

1.2. Состав работ по обследованию определен предметом договора и включает в себя обследование строительных конструкций 1, 2, 3 подъезда здания в местах расположения оборудования системы противодымной защиты (в границах работ, в местах замены либо установки нового оборудования): **помещения ПДЗ, камеры ПДЗ; шахты.**

1.3. Основание для выполнения инженерного обследования:

- модернизация системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации (подготовка исходных данных для разработки проектной документации);
- необходимость определения технического состояния строительных конструкций и условий возможности дальнейшей эксплуатации.

1.4. Цель инженерного обследования:

- определение объёмно-планировочных решений (габаритов и месторасположения существующих помещений);
- определение конструктивных решений (расположение строительных конструкций, фактические геометрические параметры);
- **проверка несущей способности строительных конструкций (при необходимости) на воздействие существующих нагрузок (в том числе определение несущей способности);**
- оценка степени снижения либо потери несущей способности строительных конструкций;
- определение технического состояния и эксплуатационной пригодности строительных конструкций, оценка степени физического износа;
- определение условий возможности дальнейшей безопасной эксплуатации строительных конструкций (необходимости ремонта, усиления, замены);
- разработка рекомендаций по восстановлению (обеспечению) эксплуатационной пригодности строительных конструкций (при необходимости).

1.5. Предоставленная техническая документация:

1.5.1. Технический паспорт (в том числе инвентарные планы).

1.5.2. Проектная и исполнительная документация на здание не предоставлена.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №							17/03/25-1Пр-Об-2	Лист
										2
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- определение конструктивных решений и характеристик (в границах работ);
- выявление дефектов, повреждений и деформаций, возникших в процессе эксплуатации;
- состояние несущих и ограждающих конструкций.

- подготовительные работы;
- визуальное обследование;
- инструментальное обследование;
- обмерные работы;
- камеральная обработка по результатам обследования;
- разработано Техническое заключение о состоянии строительных конструкций и их эксплуатационной пригодности с общими выводами и рекомендациями.

**Средства измерений, инструменты, приборы, использованные при
обследовании**

Измеряемые величины						Метод измерений	Используемые средства измерений, измерительные приборы, инструменты	
							Наименование, тип	Примечание
Геометрические размеры конструкций						ГОСТ 26433.1-94	Штангенциркуль ШЦ-150	
						ГОСТ 26433.2-94	Дальномер лазерный Bosch GLM 50	
							Рулетка стальная ГОСТ 7502-98	
Прочность материала строительных конструкций						СТБ 2264-2012	ИПС МГ 4.03	
Толщина защитного слоя бетона и расположение арматуры						ГОСТ 22904-93	ИПА МГ 4.03	
						17/03/25-1Пр-О6-2		Лист
								3
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

2. Методика инженерного обследования (порядок проведения)

2.1. Обследование строительных конструкций проведено в соответствии с СН 1.04.01-2020, СП 1.04.02-2022, ТКП 45-1.04-126-2009. Состав работ по обследованию приведен в Таблице 2.1.

Состав работ по обследованию

Таблица 2.1

№	Наименование	Вид работ
1	Предварительный осмотр строительных конструкций (ознакомление с объемно-планировочными и конструктивными решениями, изучение условий доступа к обследуемым строительным конструкциям, их элементам и узлам сопряжения)	Подготовительные работы
2	Изучение предоставленной технической документации	
3	Определение конструктивных и объемно-планировочных решений (в сочетании с конструктивной схемой) здания с выявлением расположения несущих конструкций	Визуальное обследование
4	Осмотр (сплошной) и фотофиксация элементов конструкций	
5	Фиксирование дефектов по внешним признакам (в том числе вызванных ими деформаций), установление аварийных участков (при наличии)	
6	Определение мест вскрытий строительных конструкций	
7	Выборочное вскрытие строительных конструкций для определения (освидетельствования) конструкции	Инструментальное обследование
8	Определение расположения элементов армирования в сечениях железобетонных элементов конструкций магнитным неразрушающим методом (измерительным прибором) и вскрытием защитного слоя бетона (механическим инструментом)	
9	Определение прочности материала конструкций неразрушающим ударно-импульсным методом	
10	Определение объемно-планировочных решений (уточнение внутренней планировки)	Обмерные работы
11	Измерение основных геометрических параметров строительных конструкций	
12	Определение параметров армирования сечений железобетонных элементов конструкций (толщина защитного слоя бетона, расположение, диаметр, тип арматурных стержней)	
13	Измерение параметров дефектов (при наличии)	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-Об-2	Лист
							4

Таблица 2.1

№	Наименование	Вид работ
14	Идентификация марок сборных железобетонных элементов (изготовленных по типовым сериям)	Камеральная обработка по результатам обследования
15	Анализ соответствия конструктивных и планировочных решений здания предоставленной технической документации (строительному проекту, техническому паспорту)	
16	Поверочные расчёты несущей способности строительных конструкций с учетом установленных обследованием параметров конструкций и дефектов (при необходимости)	
17	Схематизация и классификация дефектов строительных конструкций по результатам осмотра и инструментального обследования, с составлением ведомости дефектов	
18	Анализ и определение причин наличия (образования) дефектов строительных конструкций	
19	Оформление фотоматериалов (с указанием общего вида строительных конструкций и дефектов)	
20	Оформление графических материалов по результатам обмеров и вскрытий (планы, схемы расположения несущих строительных конструкций), с указанием основных геометрических параметров и дефектов (при необходимости)	

2.2. На основании результатов обследования выполнено:

2.2.1. Оценка эксплуатационного (технического) состояния строительных конструкций (определены категории технического состояния).

2.2.2. Оценка степени физического износа строительных конструкций.

2.2.3. Сделаны выводы о пригодности строительных конструкций к дальнейшей безопасной эксплуатации (необходимости ремонта, усиления, замены), с рекомендациями.

2.3. Оценка эксплуатационного (технического) состояния строительных конструкций (определение категорий технического состояния) производилась в зависимости от:

- характерных (внешних) признаков дефектов элементов строительных конструкций (класса – см. таблицу 2.2 и степени развития – см. п. 2.5);
- результатов поверочных расчётов (при необходимости);
- степени ответственности элементов строительных конструкций (степени снижения несущей способности, эксплуатационных характеристик – см. п. 2.6).

2.4. Классификация дефектов принята в соответствии с ГОСТ 15467-79 (см. таблицу 2.2).

Взам. инв. №	деление категорий технического состояния) производилась в зависимости от: – характерных (внешних) признаков дефектов элементов строительных конструкций (класса – см. таблицу 2.2 и степени развития – см. п. 2.5); – результатов поверочных расчётов (при необходимости); – степени ответственности элементов строительных конструкций (степени снижения несущей способности, эксплуатационных характеристик – см. п. 2.6). 2.4. Классификация дефектов принята в соответствии с ГОСТ 15467-79 (см. таблицу 2.2).					
Подп. и дата						
Инв. № подл						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Классификация дефектов строительных конструкций		
Таблица 2.2		
Дефект		Общее определение
Вид	Класс	
Критический	1	Дефект (повреждение), при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшая эксплуатация по условиям прочности и устойчивости небезопасна, либо может повлечь снижение указанных характеристик в дальнейшем. Дефект (повреждение) подлежит немедленному безусловному устранению
Значительный	2	Дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительных конструкций (элементов) и их долговечность или эксплуатационная надежность. Дефект подлежит устранению в рамках ремонтно-профилактических работ
Малозначительный	3	Дефект, который существенно не влияет на эксплуатационные характеристики и долговечность здания, сооружения, конструктивного элемента, а устранение его (переделка) может быть экономически нецелесообразна

2.5. По количеству (степени распространения) в элементах конструкций или на рассматриваемом участке элемента, дефекты различают по трём категориям (в зависимости от занимаемой площади, линейного размера или количества): **1** – единичные (занимающие до 10 % площади, линейного размера или количества); **2** – многочисленные (занимающие свыше 10 % до 40 %); **3** – массовые (занимающие свыше 40 %).

2.6. Элементы строительных конструкций или их системы различают по двум степеням ответственности (за их работоспособность): **1** – несущие (локальный отказ которых может привести к полному или ограниченному отказу системы элементов, к значительному снижению показателей эксплуатационных качеств конструкций или помещений здания); **2** – самонесущие, ограждающие и прочие.

2.7. Категории технического состояния элементов конструкций оценивались в соответствии с пунктами 12.4.6 - 12.4.10 СН 1.04.01-2020.

2.8. Степень физического износа строительных конструкций определена согласно ТКП 45-1.04-119-2008.

2.7. Категории технического состояния элементов конструкций оценивались в соответствии с пунктами 12.4.6 - 12.4.10 СН 1.04.01-2020.

2.8. Степень физического износа строительных конструкций определена согласно ТКП 45-1.04-119-2008.

2.8. Степень физического износа строительных конструкций определена согласно ТКП 45-1.04-119-2008.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл							
к полному или ограниченному отказу системы элементов, к значительному снижению показателей эксплуатационных качеств конструкций или помещений здания); 2 – самонесущие, ограждающие и прочие. 2.7. Категории технического состояния элементов конструкций оценивались в соответствии с пунктами 12.4.6 - 12.4.10 СН 1.04.01-2020. 2.8. Степень физического износа строительных конструкций определена согласно ТКП 45-1.04-119-2008.							
						17/03/25-1Пр-О6-2	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

3. Характеристика объекта

3.1. Обследуемое здание №14/2 расположено в квартале высотной застройки по проспекту Газеты Правда в городе Минск. Обследуемые конструкции системы противодымной защиты расположены в 1, 2, 3 подъезде.

3.2. Климатические характеристики территории объекта приведены в таблице 3.1.

Климатические характеристики территории объекта

Таблица 3.1

№	Наименование	Величина	Нормативный документ
1	Снеговой район	2в	СН 2.01.04-2019
2	Основное значение базовой скорости ветра	23м/с	СН 2.01.05-2019
3	Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0.98	минус 33°С	СНБ 2.04.02-2000
4	Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0.92	минус 28°С	
5	Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0.92	минус 24°С	

3.3. Основные технические характеристики здания (в том числе обследуемых конструкций) приведены в таблице 3.2. Объёмно-планировочные и конструктивные решения здания (**в границах работ**) см. Графические материалы.

3.4. Техническая характеристика здания (основных строительных конструкций) составлена на основании данных, предоставленной технической документации и результатов обследования.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

						17/03/25-1Пр-Об-2	Лист
							7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Основные технические характеристики здания (строительных конструкций)

Таблица 3.2

№	Наименование		Описание	
1	Назначение		Жилой дом	в соответствии с техническим паспортом
2	Год постройки		1988	
3	Количество квартир		139	
4	Инженерное оборудование	сети	Здание оснащено основным инженерным обеспечением	
		технологическое	Вентиляционное (ПДЗ)	
		грузоподъёмное	—	
5	Объёмно-планировочное решение	форма	Сложной формы в плане с проходной аркой	
		подъезды	3 секционное (3 подъезда)	
		этажность	12-этажное, с техническим подпольем и полупроходным техническим этажом	
		техническое подполье	Расположено под всем зданием	
		технический этаж	Расположен над всем зданием, в одном уровне	
		крыша	С плоским покрытием с надстройками над лестнично-лифтовыми блоками (кровлей) над каждой секцией	
6	Крыша	покрытие	Совмещенное, с «теплым» техническим этажом, выполнена в одном уровне без перепадов по высоте	
		водоотвод	Внутренний организованный (через водосливные воронки по канализационным стоякам)	
		конструктивные элементы	Надстройки, парапеты, вентиляционные оголовки, стрелки	
		оборудование	Вентиляционные выпуски канализационных и мусоропроводных стояков, оголовки воздухопроводов вентиляторов шахт дымоудаления, водосливные воронки	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.

Таблица 3.2

№	Наименование		Описание
7	Внутреннее пространство		Разделено стенами и перегородками на различные типы помещений, имеющих различное функциональное назначение
8	Сообщение между этажами		Осуществляется по лестницам (1шт в секции) и лифтам (2шт в секции)
9	Лестничные клетки		Незадымляемые, с поэтажным выходом через открытую лоджию (через воздушные зоны)
10	Лифты		Пассажирские, шахты лифтов отдельные, запроектированы с подпором воздуха
11	Основные строительные конструкции здания		Фундаменты, стены, перегородки, перекрытия, покрытие, лестницы, кровля
12	Конструктивная схема		Крупнопанельная, бескаркасная с несущими поперечными и продольными внутренними стенами, навесными наружными панелями и опиранием панелей перекрытия по контуру
13	Применённый типовой проект (серия)		Решено в сборных железобетонных конструкциях типовой серии М-111-90
14	Стены	наружные	Керамзитобетонные и железобетонные панели
		внутренние	Железобетонные панели толщиной 140мм (межкомнатные), 160мм
		технический этаж	Железобетонные П-образные панели толщиной 160мм (внутренние)
		фасады	Декоративная отделка из каменной крошки с окраской (на отдельных участках выполнено утепление плитами из пенополистирола либо холодной штукатуркой)
15	Перегородки		Железобетонные панели
16	Лестницы		Железобетонные лестничные марши и площадки
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.
Подп.	Дата		
17/03/25-1Пр-О6-2			
Лист			
9			

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Таблица 3.2

№	Наименование		Описание	
17	Перекрытия		Плоские аглопоритобетонные панели толщиной 160мм, размером «на комнату», опираются по контуру на поперечные и продольные стены (междуэтажные)	
18	Покрытие		Железобетонные плоские плиты, опираются на стены (над техническим этажом)	
19	Кровля		Совмещенная, утеплённая с гидроизоляционным покрытием из рулонных материалов (наплавляемых на битумной мастике) по цементно-песчаной стяжке (над техническим этажом)	
20	Надстройки над кровлей	помещения		Размещена лестничная клетка, машинное отделение лифтов, помещения ПДЗ-1, воздухозаборная камера (шахта), камера статического давления
		стены	наружные	Однослойные керамзитобетонные панели толщиной 300мм, монтажные проёмы (для установки вентиляторов) заложены кирпичной кладкой
			внутренние	Железобетонные панели толщиной 160мм
		перегородки		Железобетонные панели толщиной 80мм
		перекрытия		Аглопоритобетонные плоские плиты толщиной 160мм
		покрытие		Аглопоритобетонные плоские плиты толщиной 160мм
		кровля	конструкция (состав)	1. Водоизоляционный ковёр -10мм 2. Цементно-песчаная тяжка – 35мм 3. Керамзитовый гравий (600кг/м³) – 10...110мм 4. Железобетонная плоская плита покрытия – 160мм
			водоотвод	Наружный не организованный, осуществляется по карнизным свесам на кровлю технического этажа

[illegible]

Таблица 3.2

№	Наименование				Описание	
21	Конструкции системы противоподымной защиты	помещения	ПДЗ-1	Расположены в надстройке над кровлей (в уровне технического этажа)		образованы стенами и перегородками
			ПДЗ-2	Расположены на 1 этаже, под площадками лестничных клеток		
		камеры статического давления		Расположены под машинными помещением лифтов (в уровне технического этажа), соединена с подпорной камерой ПДЗ-1 отверстием		
		шахты	подпорные (воздухозаборная)	Расположены в надстройке над кровлей, примыкает к подпорной камере ПДЗ-1, забор воздуха осуществляется через проёмы в стенах		
			вытяжные (дымоудаления)	Расположены в объёме 1...12 этажа (1шт на подъезд), примыкают к стенам коридоров общего пользования (со стороны квартир), выходят в помещения ПДЗ-1		
22	Оборудование системы противоподымной защиты	вентиляторы		Размещены в помещениях ПДЗ-1 и установлены на перекрытие (конструкцию пола) через пружинные опоры		
		клапаны		Установлены в проемах стен шахт дымоудаления (в проемах стен коридоров) в объёме 1...12 этажа		
		воздуховоды вентиляторов		Расположены в помещениях ПДЗ-1, оголовки вытяжных воздуховодов расположены на кровле надстроек		
		решётки		Металлические, установлены в местах забора (проёмы стен коридоров в месте установки клапанов, проемы стен надстроек над кровлей в воздухозаборной шахте) и подпора воздуха (проемы стен лифтовых шахт в камерах статического давления)		
		вытяжные оголовки		Металлические, накрыты защитными зонтами		
		щиты управления		Размещены в помещениях ПДЗ-2 (щитовая ПДЗ и АПС), установлены на пол либо стену		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Таблица 3.2

№	Наименование			Описание
23	Помещения ПДЗ	отделка	ПДЗ-1	Побелка по штукатурному слою
			ПДЗ-2	Побелка по штукатурному слою
		пол	ПДЗ-1	Цементно-песчаная стяжка толщиной 50мм
			ПДЗ-2	Цементно-песчаная стяжка
		двери	ПДЗ-1	Металлические
			ПДЗ-2	Металлические
		окна	ПДЗ-1	Отсутствуют
			ПДЗ-2	Отсутствуют
24	Помещение электрощито- вой	расположение		3 подъезд, 1 этаж
		отделка		Побелка по штукатурному слою
		пол		Цементно-песчаная стяжка толщиной 50мм
25	Камеры ста- тического давления	отделка		Отсутствует
		люки		Установлены в уровне перекрытия технического этажа (деревянные с обшивкой металлическими листами) и пе- рекрытиях машинных помещений лифтов (металличе- ские)
26	Вытяжные шахты (дымо- удаления)	форма		Прямоугольные в плане
		конструкция		Образованы железобетонными несущими стеновыми па- нелями коридоров (толщина стен, в которые установлены клапаны 160мм), несущими межкомнатными панелями, панелями перегородок, проёмами в панелях перекрытий
27	Двери мест общего пользования			Деревянные щитовые с остеклением (коридоры, лифто- вые холлы, лестничная клетка, тамбуры, воздушные зоны), в отдельных дверях стекла заменены на фанеру либо ДВП

4. Результаты обследования

4.1. В результате проведения обмерных работ установлены объёмно-планировочные решения здания, основные геометрические параметры строительных конструкций (в границах работ).

4.2. Вскрытиями строительных конструкций установлена конструкция стен, перегородок, пола помещения ПДЗ-1, параметры армирования сечений железобетонных плит.

4.3. Конструкция пола помещений ПДЗ-1 согласно вскрытию – цементно-песчаная стяжка толщиной 50мм по плитам перекрытия.

4.4. Результаты обмерных работ, вскрытий строительных конструкций см. Графические материалы.

4.5. Изучением конструктивных решений установлено, что пространственная жёсткость и устойчивость здания обеспечивается: совместной работой несущих стеновых панелей и плит перекрытий, соединённых между собой посредством сварки закладных деталей (пространственная конструкция, состоящая из системы замкнутых жестких коробок, воспринимающих вертикальные и горизонтальные нагрузки).

4.6. Осмотром и обмерами строительных конструкций установлено, что конструктивные решения в обследуемом объёме здания в целом соответствуют типовой серии М111-90 (расположение, геометрические параметры, высотные отметки, узлы, сборные несущие железобетонные элементы).

4.7. Изучением планировки в обследуемом объёме здания установлены изменения несоответствующие техническому паспорту. На отдельных этажах, в коридорах общего пользования, самовольно выполнено жильцами:

- установлены разделительные перегородки с дверными проёмами (перепланировка);
- заменены деревянные двери.

4.8. Осмотром строительных конструкций в обследуемом объёме здания, зафиксированы дефекты, отрицательно влияющие на эксплуатационные характеристики (класс 2, 3). Дефектов снижающих несущую способность строительных конструкций на момент проведения обследования не обнаружено.

4.9. Выявленные дефекты строительных конструкций (результаты визуального обследования), приведены в таблице 4.1.

4.10. Фотофиксацию строительных конструкций и дефектов см. Фотоматериалы.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-Об-2			13

Ведомость дефектов строительных конструкций

Таблица 4.1

Конструкции		Дефекты				
		№	Наименование	Кл асс	Ст. распр.	Местоположение
Помещения ПДЗ-1 в надстройках над кровлей, воздухоза- борные шахты	1	Повреждение внутренней отделки (утрата окрасочного слоя, следы замокания, отслоение и трещины в штукатурном слое)	3	2	Повсеместно	
	2	Выбоины, сколы, трещины, истёртость и неровность поверхности пола	2	2	Повсеместно	
	3	Деформация, нарушение крепления, коррозия металлических решёток проёмов наружных стен в местах забора воздуха	3	3	Повсеместно	
	4	Коррозия и деформация металлических оголовков воздухопроводов вытяжных вентиляторов на кровле, деформация либо отсутствие защитных зонтиков	3	3	Повсеместно	
	5	Механические повреждение металлических дверей, износ петель и запирающих механизмов, разрушение лакокрасочного покрытия	3	3	Повсеместно	
Помещения ПДЗ-2	6	Повреждение внутренней отделки (утрата окрасочного слоя, следы замокания, трещины в штукатурном слое)	3	2	Повсеместно	
	7	Выбоины, сколы, трещины, истёртость и неровность поверхности пола	2	2	Повсеместно	
	8	Механические повреждение металлической двери, износ петель и запирающих механизмов, разрушение лакокрасочного покрытия	3	3	Повсеместно	
Шахты дымоудаления	9	Нарушена герметизация (выкрашивание, отсутствие раствора швов в местах стыка стеновых панелей между собой и панелями перекрытия)	2	2	Повсеместно (40% швов)	
Камеры статического давления	10	Нарушена герметизация (выкрашивание, отсутствие раствора швов в местах стыка стеновых панелей, кирпичных перегородок, панелей перекрытий)	3	3	Повсеместно	
	11	Деформация, нарушение крепления, коррозия металлических решёток проёмов стен лифтовых шахт в местах подпора воздуха	3	3	Повсеместно	

17/03/25-1Пр-ОБ-2

Лист

14

4.12. На момент проведения обследования, железобетонные плиты перекрытия и покрытия **надстроек над кровлей** (в границах работ) не имеют дефектов, вызванных чрезмерными силовыми воздействиями (сверхнормативные прогибы, силовые трещины, смещения) и коррозионными процессами.

4.13. Железобетонные плиты перекрытия помещений ПДЗ-1 в надстройках над кровлей (в месте предполагаемой установки вентиляторов) идентифицированы по опалубочным размерам и элементам армирования сечений. Инструментальным обследованием установлено, что опалубочные размеры, прочность бетона, интенсивность армирования сечений, соответствуют маркам сборных элементов типовой серии М111-90.

4.14. Опалубочные размеры сборных железобетонных плит, параметры армирования сечений см. Графические материалы.

4.15. Результаты измерений фактической прочности материала конструкций и соответствующий ей условный класс (марка) приведены в таблице 4.2

Результаты измерений прочности материала конструкций

Таблица 4.2

Взам. инв. № Подп. и дата Инв. № подл	Конструкции		Прочность, МПа		Класс (марка)	Примечание		
			фактическая	гарантирова нная				
	Плоские плиты перекрытия помещений ПДЗ-1 в надстройках над кровлей		17.5...21.5	15.6	С12/15	Производились в соответствии с СТБ 2264-2012		
	Стеновые панели шахт дымоудаления в ме- сте установки клапанов		18.0...20.0	15.2	С12/15			
	4.16. Несущая способность сборных плит принята по типовой серии (на основании армиро- вания). Допустимую нагрузку на плиты см. Графические материалы (Ведомость вскрытий).							
						17/03/25-1Пр-Об-2		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			15

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

5. Оценка технического состояния и физического износа строительных конструкций

5.1. Категории технического состояния определены в зависимости от характерных (внешних) признаков дефектов, результатов поверочных расчётов (при необходимости) и степени ответственности строительных конструкций.

5.2. Оценка технического состояния строительных конструкций (категории технического состояния) и степень физического износа приведены в таблице 5.1. Ведомость дефектов строительных конструкций см. Раздел 4, таблицу 4.1.

Оценка технического состояния и степени физического износа строительных конструкций

Таблица 5.1

№	Конструкции	Дефекты №	Степень ответ- ственности	КТС		Физический износ, %
				По дефектам	По расчёту	
1	Помещения ПДЗ-1	№1...5	1, 2	II	—	30
2	Помещения ПДЗ-2	№6...8	2	II	—	30
3	Шахты дымоудаления	№9	2	II	—	30
4	Камеры статического давления	№10, 11	2	II	—	30
Общая оценка				II		30%

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

6. Выводы и рекомендации

6.1. На основании результатов обследования выполнена оценка технического состояния и физического износа строительных конструкций, установлены причины повреждений и сделаны выводы об пригодности к дальнейшей безопасной эксплуатации (необходимости ремонта, усиления, замены), с рекомендациями.

6.2. Общее техническое состояние строительных конструкций в обследуемом объеме здания по результатам обследования оценено (в соответствии с СН 1.04.01-2020) как **«удовлетворительное, II-категория»**. Физический износ составляет 30%.

6.3. Наличие дефектов (повреждений) строительных конструкций связано с отклонением от строительных норм при монтаже конструкций, разрушением материала строительных конструкций под воздействием климатических факторов (увлажнение, атмосферные загрязнения, отрицательные температуры и т.д.), механическими воздействиями, отсутствием ремонтов.

6.4. Выявленные дефекты отрицательно влияют на эксплуатационные характеристики и долговечность строительных конструкций. Дефектов, снижающих несущую способность строительных конструкций на момент проведения обследования не обнаружено.

6.5. На момент проведения обследования имеющиеся дефекты не приводят к нарушению работоспособности конструкций в данных конкретных условиях эксплуатации, но в перспективе могут снизить их несущую способность и долговечность.

6.6. Исходя из технического состояния, строительные конструкции (в обследуемом объеме здания) при фактических нагрузках и воздействиях на момент проведения обследования **пригодны к дальнейшей эксплуатации по назначению** (в том числе для проведения модернизации системы противоподымной защиты). **Требуется ремонт.**

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-Об-2		Лист
								17

6.7. В соответствии с результатами обследования для **восстановления эксплуатационной пригодности строительных конструкций** (пригодности к дальнейшей эксплуатации) в местах предполагаемой установки технологического оборудования (в границах работ), требуется:

6.7.1. Выполнить ремонт внутренней отделки (стен, потолков) помещений ПДЗ-1, воздухозаборных шахт по всей площади (дефект №1).

6.7.2. Выполнить ремонт полов помещений ПДЗ-1, воздухозаборных шахт по всей площади (дефект №2).

6.7.3. Выполнить замену металлических решёток проёмов наружных стен помещений ПДЗ- 1 в местах забора воздуха (дефект №3).

6.7.4. Заменить металлические вытяжные оголовки воздуховодов вентиляторов на кровле, над помещениями ПДЗ-1 (дефект №4), по верху установить защитный металлический зонтик.

6.7.5. Выполнить ремонт внутренней отделки (стен, потолков) помещений ПДЗ-2 по всей площади (дефект №6).

6.7.6. Выполнить ремонт пола помещений ПДЗ-2 по всей площади (дефект №7).

6.7.7. Заменить металлические двери (дефекты №5, 8) помещений ПДЗ-1, воздухозаборных шахт, помещений ПДЗ-2.

6.7.8. Выполнить ремонт разрушенных швов шахты дымоудаления в местах стыка стеновых панелей (дефект №9), объёмы повреждений уточнять по месту осмотром.

6.7.9. Выполнить ремонт разрушенных швов в камере статического давления в местах стыка стеновых панелей, кирпичных перегородок, панелей перекрытий (дефект №10), объёмы повреждений уточнять по месту осмотром.

6.7.10. Выполнить замену металлических решёток проёмов стен лифтовых шахт в местах подпора воздуха (дефект №11).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-Об-2			18

6.8. В случае увеличения нагрузок (предполагаемых видом строительства) на существующие конструкции, необходимо выполнить проверку их несущей способности (на воздействие существующих и новых нагрузок) и при необходимости разработать мероприятия по их усилению.

6.9. Класс бетона элементов строительных конструкций принимать в соответствии с таблицей 4.2.

6.10. Несущую способность сборных железобетонных плит см. Графические материалы (Ведомость вскрытий).

6.11. Установку технологического оборудования на существующие конструкции перекрытия помещений ПДЗ-1 в надстройках над кровлей, выполнять с учетом несущей способности железобетонных плит.

6.12. Установка технологического оборудования на существующие плиты покрытия над техническим этажом и надстройками над кровлей (исходя из несущей способности) не рекомендуется.

6.13. Материалы обследования являются частью исходных данных для разработки Задания на производство проектных работ по намечаемому виду строительства (определения состава и объема работ).

6.14. Заключение действительно в течение **трёх лет** при условии восстановления эксплуатационной пригодности строительных конструкций (устранению дефектов).

6.15. Для поддержания строительных конструкций здания и инженерных систем в нормальном эксплуатационном состоянии рекомендуется периодически проводить техническое обслуживание (осмотр) согласно СН 1.04.01-2020 «Техническое состояние зданий и сооружений».

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-Об-2			19

7. Используемая литература и инструктивно-нормативные документы (общий перечень)

№	Обозначение	Наименование
1	СН 2.01.02-2019	Воздействия на конструкции. Общие воздействия. Объемный вес, собственный вес, функциональные нагрузки для зданий
2	СН 2.01.04-2019	Воздействия на конструкции. Общие воздействия. Снеговые нагрузки
3	СН 2.01.05-2019	Воздействия на конструкцию. Общие воздействия. Ветровые воздействия
4	СН 2.01.07-2020	Защита строительных конструкций от коррозии
5	СН 5.08.01-2019	Кровли
6	СП 5.03.01-2020	Бетонные и железобетонные конструкции
7	СНБ 2.04.02-2000	Строительная климатология
8	ТКП 45-1.02-104-2008	Проектная документация на ремонт, модернизацию и реконструкцию жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок разработки и согласования
9	СП 1.04.02-2022	Общие положения по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
10	ТКП 45-1.04-119-2008	Здания и сооружения. Оценка степени физического износа
11	ТКП 45-1.04-126-2009	Обследование зданий и сооружений. Правила безопасности труда
12	СН 1.04.01-2020	Техническое состояние зданий и сооружений
13	СП 2.04.01-2020	Строительная теплотехника
14	ТКП 45-5.01-67-2007	Фундаменты плитные. Правила проектирования
15	ТКП 45-5.02-308-2017	Каменные и армокаменные конструкции. Строительные нормы проектирования
16	ТКП 45-5.04-49-2007	Конструкции стальные. Обследование и диагностика технического состояния
17	ТКП 45-5.05-146-2009	Деревянные Конструкции. Строительные нормы проектирования
18	ТКП 45-5.09-33	Антикоррозионные покрытия строительных конструкций зданий и сооружений. Правила устройства
19	СТБ 1160-99	Кирпич и камни керамические. Технические условия
20	СТБ 2264-2012	Испытание бетона. Неразрушающий контроль прочности
21	СНиП II-23-81*	Стальные конструкции
22	ГОСТ 379-2015	Кирпич, камни, блоки и плиты перегородочные силикатные. Общие технические условия
23	ГОСТ 17624-2012	Бетоны. Ультразвуковой метод определения прочности
24	ГОСТ 22904-93	Конструкции железобетонные. Магнитный метод определения толщины защитного слоя бетона и расположения арматуры
25	ГОСТ 26433.2-94	Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений
26	ГОСТ 26433.1-89	Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Элементы заводского изготовления
27	ГОСТ 27751-88	Надежность строительных конструкций и оснований

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл	24	ГОСТ 22904-93	ГОСТ 22904-93 толщины защитного слоя бетона и расположения арматуры										
			25	ГОСТ 26433.2-94	Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений										
			26	ГОСТ 26433.1-89	Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Элементы заводского изготовления										
			27	ГОСТ 27751-88	Надежность строительных конструкций и оснований										
									17/03/25-1Пр-Об-2						Лист
															20
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							

1.4. Описание дефектов строительных конструкций см. Техническое заключение.

[illegible]



Фото 1 Общий вид здания



Фото 2 Помещение ПДЗ-1 (вытяжной и подпорный вентилятор): дефект №1, 2

Инв. № подл	Подп. и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-ОБ-3				
						Лист				
						2				



Фото 3 Воздухозаборная шахта: дефект №1, 2



Фото 4 Металлические решётки проёмов наружной стены помещения ПДЗ- 1 в местах забора воздуха: дефект №3

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17/03/25-1Пр-ОБ-3



Фото 5 Оголовок воздуховода вытяжного вентилятора на кровле помещения ПДЗ- 1: дефект №4



Фото 6 Металлическая дверь помещения ПДЗ-1: дефект №5

Инв. № подл	Подп. и дата		Взам. инв. №				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-ОБ-3	Лист
							4



Фото 7 Помещение ПДЗ-2: дефект №6, 7



Фото 8 Металлические двери помещения ПДЗ-2: дефект №7

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17/03/25-1Пр-ОБ-3



Фото 9 Шахта дымоудаления: дефект №9



Фото 10 Клапан шахты дымоудаления

Инв. № подл	Подп. и дата					Взам. инв. №				

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-ОБ-3	Лист
							6



Фото 11 Деревянный люк камеры статического давления в уровне перекрытия технического этажа: дефект №10



Фото 12 Металлическая решётка проёма стены лифтовой шахты в местах подпора воздуха (камера статического давления): дефект №11

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-ОБ-3	

Лист
7

Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость чертежей	
2	Схема раскладки перекрытия под помещением ПДЗ-1 (1, 2, 3-й подъезд)	

1. Графические материалы выполнены по результатам обмеров (обследования) строительных конструкций здания, проведенного в апреле 2025 года.

2. Осевая разбивка выполнена условно.

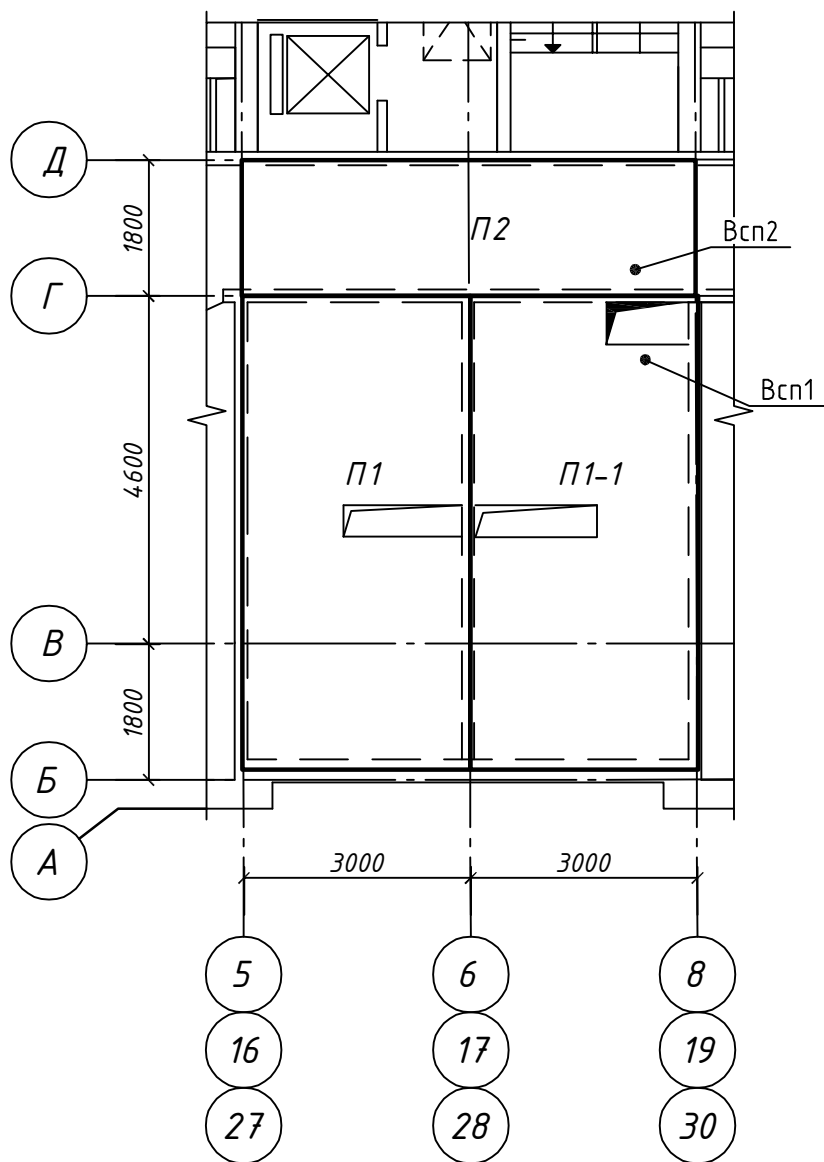
3. Возможное отклонение размеров $\pm 1...2\%$ – размеры уточнять по месту;

4. Планировочные и конструктивные решения этажей здания см.

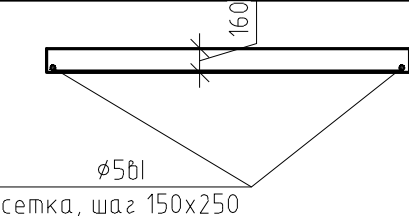
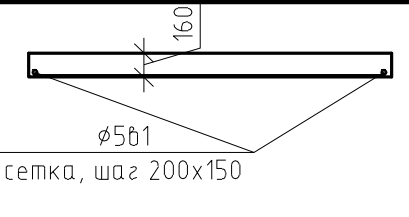
Графические материалы (раздел АР).

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №											
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17/03/25-1Пр-08-4				
									Графические материалы	Стадия	Лист	Листов	
										ОБ	1	2	
										000 "Бюро комплексного проектирования"			
										г.Минск			
			Разработал		Белов				04.25				
			Н.контр.		Бухвал				04.25				

Схема раскладки перекрытия под помещением ПДЗ-1
(1, 2, 3-й подъезд)



Спецификация элементов (ведомость вскрытий)

Инв. № подл		Подп. и дата		Взам. инв. №		Марка	Эскиз	Класс бетона	Примечание
						П1, П1-1 (ВСП1)		C ¹² / ₁₅	серия М111-90, несущая способность 600кз/м ² с учетом собственного веса
						П2 (ВСП2)		C ¹² / ₁₅	серия М111-90, несущая способность 600кз/м ² с учетом собственного веса