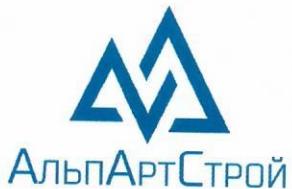


ООО "АльпАртСтрой"  
Юридический адрес: 214030, РФ, Смоленская область,  
г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 37, оф. 4.  
тел. +7 (930) 301-58-19, e-mail: alpartstroy@gmail.com



ИНН 6732128521, КПП 673201001,  
ОГРН 1166733064190, р/с 40702810059000002069  
в Отделении №860 Сбербанка России, г. Смоленск,  
к/с 3011810000000000632, БИК 046614632

**Заказчик :**

ООО «Инвестжилстрой»

«7» апреля 2022 года

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

## О проведении обследования технического состояния

**Объект:**

Кровля МКД, находящегося по адресу:

**г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 30Б**

**Генеральный директор**

**Директор по строительству**

**И.А. Державцев**

**А.А. Бронников**



**2022**

## **ВВЕДЕНИЕ**

На основании запроса Управляющей компании «Инвестжилстрой» было произведено обследование плоской наплавляемой кровли многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. 25 Сентября, дом 30Б (Далее – «Объект»)

Необходимость обследования плоской кровли на предмет определения ее технического состояния возникла в связи с неоднократными многочисленными протечками по периметру и по площади кровли. Целью настоящего обследования является выявление дефектов и повреждений конструкции кровли, а также наиболее рационального способа ее ремонта. При выполнении настоящего обследования проводилась визуальная оценка состояния кровельных конструкций и материалов. На основании результатов обследования даны рекомендации о дальнейшей эксплуатации кровли Объекта

### **1. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Обследование кровли включало следующие этапы проведения обследований и состав работ:

**1. Подготовка к проведению обследования:**

- ознакомление с объемами и конструктивными решениями обследуемого объекта, сбор и анализ технической документации.

**2. Предварительное (визуальное) обследование:**

- визуальное обследование кровли;  
- выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и фиксацией;

- определение необходимости проведения детального обследования.

**3. Детальное (инструментальное) обследование:**

- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений не проводилось;  
- анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;  
- составление итогового документа (отчёта) с выводами по результатам обследования;  
- разработка рекомендаций по обеспечению удовлетворительного функционирования кровельной системы.

Оценка технического состояния строительных конструкций выполнена на основании:

- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»
- СП 131.13330.2012 СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;
- СП 17.13330.2017 СНиП П-26-76 «Кровли»;
- СП 20.13330.2016 СНиП 2.01.07-85\* «Нагрузки и воздействия»;
- СП 28.13330.2017 СНиП 2.03.11-85«Защита строительных конструкций от коррозии»
- СП 50.13330.2012 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»
- СП 54.13330.2016 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»
- СП 70.13330.2012 СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»
- СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции»;
- СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции».
- Постановление от 27 сентября 2003 года N 170 Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОЙ КРОВЛИ ОБЪЕКТА**

Кровля плоская, утепленная, гидроизоляционный ковер выполнен из наплавляемого кровельного материала на стеклохолсте, с внутренним отводом атмосферной влаги. На поверхности кровли имеются выходы на кровлю и выпуски инженерных коммуникаций.

Техническое состояние кровли Объекта и потолка нижерасположенного помещения по внешнему виду характеризуется:

- Следами протечек атмосферной влаги внутри помещений.
- Участками застойных зон атмосферной влаги на поверхности кровли.
- Не герметичностью мест сопряжения кровельного водоизоляционного ковра с вертикальными поверхностями
- Множественными вздутиями (воздушными мешками) кровельного покрытия.
- Многочисленными трещинами на поверхности кровли.

### **3. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ КРОВЛИ ОБЪЕКТА**

В ходе обследования выявлены следующие дефекты кровли Объекта:

1. Образование зон застоя воды:



2. Отсутствие правильного крепления кровельного покрытия на вертикальной поверхности (реек, фартуков, перфолент):



3. Отсутствие гидроизоляции вентиляционных шахт:



4. Многочисленные трещины кровельного ковра в результате отсутствия демонтажа разрушенной старой кровли и полного высушивания утеплителя перед ремонтом кровли изоляционным материалом с такими же деформационными характеристиками, как и предыдущий:



5. Многочисленные отслоения и сползания кровельных материалов от вертикальных поверхностей:



#### **4. ОБЩИЙ ВЫВОД И РЕКОМЕНДАЦИИ**

В соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», техническое состояние обследуемой кровли оценивается как неудовлетворительное (61%-80%): наблюдаем многочисленные протечки и вздутия из-за дефектов в кровельном покрытии, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия.

В результате естественного физического износа материалов и некачественно произведенных строительно-монтажных работ (отсутствие фартуков, реек, перфолент на примыканиях, перегрев кровельного материала, отсутствие демонтажных работ, наплавление кровельного материала на влажное основание (вследствие чего образовались многочисленные вздутия и трещины), неверный выбор кровельного материала) состояние конструкций на обследуемом участке можно признать ограниченно работоспособным.

Дальнейшая эксплуатация жилого многоквартирного дома возможна при условии проведения качественного ремонта кровли. Вследствие того, что демонтажные работы в связи со спецификой их выполнения на данном жилом доме будут крайне затратными (возможен лишь ручной спуск демонтируемых кровельных материалов, а их там около 40 тонн вместе с разрушенной стяжкой), рекомендуемый тип конструкции кровли, которую необходимо смонтировать на Объекте – мембранный. Этот тип кровли позволит устраниить все имеющиеся недостатки кровельного ковра, и требует лишь частичный демонтаж кровельного покрытия (на примыканиях).