

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЭКСПЕРТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ВОРОНЕЖСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ"

394036 г.Воронеж, ул.Орджоникидзе, 10/12
www.vcek.ru,

тел.255-17-83,290-31-46 (факс)
e-mail: www.VCE_VRN@mail.ru

ЭКСПЕРТНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ № 472/15

от "14" мая 2015 года

в отношении определения технического состояния общедомовых инженерных систем (электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения), лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвалы, элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район, ул. Переверткина, д.41.

Основанием для производства строительно-технического экспертного заключения послужил договор №472/15 от 05.05.2015г., заключенный между ООО «Управляющая компания «Железнодорожник»» и ООО ЭУ «Воронежский центр экспертизы».

На исследование представлены:

- технический паспорт на жилой дом №41, расположенный по адресу: г. Воронеж, Железнодорожный район, ул. Переверткина;
- письмо Управления жилищных отношений Администрации городского округа г. Воронежа за №3729342 от 06.05.2015г.;
- заключения специалистов ООО «Экспертно-консультационный центр Лифтэксперт» по результатам оценки соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы №1299-Л от 21.01.2014г., №1300-Л от 21.01.2014г. и №1301-Л от 21.01.2014г.;
- Акт проверки электрооборудования и электропроводки жилого дома в г.Воронеже по ул. Переверткина, 41, составленный специалистами ООО «Наладка Юговостокэлектромонтаж».

На разрешение эксперту поставлены вопросы:

1. Определить техническое состояние общедомовых инженерных систем (электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения), лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвалы и элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41.
2. Определить требовался ли капитальный ремонт общедомовых инженерных систем, лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвал и элемента

благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41, на дату последней приватизации, т.е. на 21.04.2015г.

Производство экспертизы поручено: эксперту ЭУ "Воронежский центр экспертизы" Адашику Александру Владимировичу, имеющему высшее образование по специальности инженер-строитель, удостоверение о повышении квалификации по программе «Обеспечение безопасности строительства и качество выполнения общестроительных работ, в том числе на технически сложных и особо опасных объектах». Общий стаж работы по специальности «Промышленное и гражданское строительство» более 30-ти лет. Стаж экспертной работы с 2008 года.

При производстве исследования была использована следующая справочно-нормативная литература:

1. СП 54.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 «Дома жилые многоквартирные»;
2. СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
3. СП 17.13330.2011 «Кровли» Актуализированная редакция СНиП II.26.76*; СНиП 226-76. «Кровли»
4. СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий и сооружений»
5. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»
6. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. ПУЭ «Правила устройства электроустановок. Издание 7»
8. СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы»
9. СНиП 3.04.03-85* «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии».
10. СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия»
11. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА от 28 января 2006 г. N 47 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ.
12. ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов", утвержден Решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011г. № 824.
13. СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»
14. ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
15. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, утвержденный Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17 ноября 1993 г.
16. Критерии и технические условия отнесения жилых домов к категории ветхих или аварийных. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 20 февраля 2004 г. N 10
17. СБОРНИК № 28 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
18. ВСН 58-88. Положение об организации и проведении реконструкции ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
19. Методические указания по организации и выполнению мониторинга технического состояния жилищного фонда города Москвы на 2011-2015г.г.

20. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ НАДЕЖНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО ВНЕШНИМ ПРИЗНАКАМ
21. Морозов А.С., Ремнева В.В., Тонких Г.П. и др. «Организация и проведение обследования технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений». Москва. «Строй Издат». 2001 г. 212 стр.
22. «Судебная экспертиза (сборник документов)» Е.Р. Россинская, Е.И. Галяшина. Московская Государственная Юридическая Академия им. О.Е. Кутафина. Институт судебных экспертиз. Москва 2009.

ИССЛЕДОВАНИЕ :

Для разрешения вопросов, вынесенных на исследование, было организовано проведение осмотров общедомовых инженерных систем, лифтового оборудования, крыши и кровли (в том числе устройства выходов на кровлю), выходов из подвалов, элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г. Воронеж, Железнодорожный район, ул. Переверткина, д.41. Осмотры производились с 05.05.2015г. по 07.05.2015г. в присутствии заявителя в дневное время в условиях естественного и искусственного освещения. При этом фиксация вида и состояния исследуемого дома и помещений производилось методом цифровой фотосъемки с использованием фотоаппарата модели Olympus Fe46. Обработка данных производилась в офисе ЭУ ООО «Воронежский центр экспертизы». При производстве экспертизы использованы визуальный, инструментальный, аналитический методы исследования.

В результате проведенного осмотра в сопоставлении с представленными материалами установлено, что жилой дом, расположенный по адресу: г. Воронеж, Железнодорожный район, ул. Переверткина, дом №41, является девятиэтажным многоквартирным жилым домом. Здание с подвалом, с плоской кровлей, внутренней разводкой инженерных коммуникаций. Жилой дом находится в эксплуатации с 1989 года.

Квартиры в жилом доме электрифицированы, имеются системы центрального водоснабжения, канализации, отопления и газоснабжения.

При эксплуатации зданий и сооружений, а также при их обследовании широко применяются для оценки технического состояния конструкций визуальные обследования. Как показали наблюдения, в процессе эксплуатации конструкций происходит циклическое изменение их надежности, что связывается с изменчивостью величин нагрузок и изменением несущей способности вследствие различных повреждений. При достижении конструкцией определенного уровня надежности в ней будут наблюдаться необратимые повреждения: трещины, потеря устойчивости сжатых элементов, пластические деформации, коррозионные повреждения и т.п. Повреждения критического характера в конструкциях могут привести к обрушению конструкции и аварии здания или сооружения.

Элементы здания делятся на три группы (Методические указания по организации и выполнению мониторинга технического состояния жилищного фонда... [18]):

А – несущие конструкции, характеризующие надежность, прочность и устойчивость зданий (стропильная система, несущее покрытие, стены, колонны, перекрытия, балконы, лоджии, козырьки, эркеры, лестницы).

Б – не несущие конструкции и элементы, обеспечивающие комфортные и социальные условия проживания (кровля, свесы, водоотвод, межпанельные стыки, фасады, подвалы, технические подполья, технические этажи, гаражи, вестибюли и крыльца, инженерные системы: отопления, ГВС, ХВС, канализация и мусоропроводы).

В – элементы и системы, работу которых призваны обеспечить специализированные эксплуатационные организации (связь с ОДС, вентиляция, система промывки и прочистки стволов мусоропроводов, ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система), система кондиционирования воздуха, газоходы, лифты, подъемные устройства для маломобильных групп населения, устройства для автоматического опускания лифта, система электроснабжения, системы ППА (противопожарная автоматика) и ДУ (дымоудаление), система оповещения о пожаре, система газоснабжения, система видеонаблюдения).

Элементы многоквартирных домов группы А обследуются в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53778-2010 и СП-13-102.2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Элементы многоквартирных домов группы Б оцениваются в соответствии с ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Работоспособность элементов многоквартирных домов группы В принимается в соответствии с данными по заключениям специализированных организаций.

В зависимости от имеющейся поврежденности и надежности, техническое состояние конструкций разделяется на 5 категорий: нормальное, удовлетворительное, не совсем удовлетворительное, неудовлетворительное, аварийное (РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ НАДЕЖНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО ВНЕШНИМ ПРИЗНАКАМ [19]).

КАТЕГОРИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Таблица 1

Категория технического состояния	Описание технического состояния	Относительная надежность $y = \gamma/\gamma_0$	Поврежденность $\epsilon = 1 - y$	Стоимость ремонта С, %
1	Нормальное исправное состояние. Отсутствуют видимые повреждения. Выполняются все требования действующих норм и проектной документации. Необходимости в ремонтных работах нет.	1	0	0
2	Удовлетворительное работоспособное состояние. Несущая способность конструкций обеспечена, требования норм по предельным состояниям II группы и долговечности могут быть нарушены, но обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется устройство антикоррозийного покрытия, устранение мелких повреждений.	0,95	0,05	0 - 11
3	Не совсем удовлетворительное, ограниченно работоспособное состояние. Существующие повреждения свидетельствуют о снижении несущей способности. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется	0,85	0,15	12 - 36

Категория технического состояния	Описание технического состояния	Относительная надежность $y = \gamma/\gamma_0$	Поврежденность $\epsilon = 1 - y$	Стоимость ремонта С, %
	ремонт по устранению поврежденных конструкций.			
4	Неудовлетворительное, (неработоспособное) состояние. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности к эксплуатации конструкций. Требуется капитальный ремонт с усилением конструкций. До проведения усиления необходимо ограничение действующих нагрузок. Эксплуатация возможна только после ремонта и усиления.	0,75	0,25	37 - 90
5	Аварийное состояние. Существующие повреждения свидетельствуют о возможности обрушения конструкций. Требуется немедленная разгрузка конструкции и устройство временных креплений, стоек, подпорок, ограждений опасной зоны. Ремонт в основном проводится с заменой аварийных конструкций.	0,65		

По первому вопросу.

Электрооборудование и электропроводка жилого дома №41 по ул. Переверткина. На момент осмотра установлено, что контактные соединения жил проводов выполнены методом «скрутки», что противоречит ПУЭ [7] п.п. 2.4.21, 2.4.24., а также выявлены следы задымления (копоти) вокруг этажных щитков, наличие времянок в подвале, частичное отсутствие коммутационных аппаратов, наличие не рабочих светильников и выключателей в местах общего пользования.

Из Акта проверки электрооборудования и электропроводки жилого дома в г.Воронеже по ул. Переверткина, 41, составленного специалистами ООО «Наладка Юговостокэлектромонтаж», следует, что в процессе эксплуатации в течении 25-ти лет электрическая установка технически и морально устарела, изношено оборудование электрощитовой и щитков этажных. Электроустановка жилого дома не соответствует действующим ПУЭ (Правила устройства электроустановок) и ПТЭЭП (Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей). Дальнейшее использование электроустановки жилого дома без ее реконструкции и капитального ремонта опасно.

Согласно п.4.5.12.2. [18] – при необходимости замены, по данным специализированной организации, магистральных электросетей, оборудования ВРУ и поэтажных щитов дается оценка **неудовлетворительное**.

Лифтовое оборудование жилого дома №41 по ул. Переверткина. Согласно представленным на исследование данным лифты, установленные в жилом доме №41 по ул. Переверткина, грузопассажирские, грузоподъемностью 320 кг., изготовлены в 1988 году (фактический срок эксплуатации 26 лет). Паспорта лифтов отсутствуют.

Согласно п.5. статьи 4 ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов" [12] – при отсутствии в паспорте лифта, введенного в эксплуатацию до вступления в силу настоящего технического регламента, сведений о назначенном сроке службы, назначенный срок службы лифта устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию.

Из заключения специалистов ООО «Экспертно-консультационный центр Лифтэксперт» №1299-Л от 21.01.2014г., №1300-Л от 21.01.2014г. и №1301-Л от 21.01.2014г., следует, что техническое состояние оборудования и металлоконструкций допускает продление срока службы лифтов **до января 2017 года** (включительно), при условии соблюдения следующих рекомендаций по модернизации или замене лифтов:

1. До ввода лифтов в эксплуатацию устранить дефекты, влияющие на безопасную эксплуатацию, указанные в таблицах №2 (выявленные дефекты, повреждения, неисправности металлоконструкций, механического и электрического оборудования лифтов) и №3 (износ механического, электрического оборудования), выполнить рекомендации, указанные в таблице №5 (рекомендации по результатам проверки технической документации).

2. В сроки, определенные ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов" (до 15.02.2020 года), принять решение об устранении несоответствий, указанных в таблице №1 или о проведении модернизации, замене или вывода лифтов из эксплуатации.

При этом, в таблице №1 указаны выявленные несоответствия общим требованиям безопасности, установленным приложением 1 ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов", а именно:

- отсутствуют средства для освещения кабины, предназначенной для перевозки людей, в том числе при перебоях в электроснабжении;

- отсутствуют средства и меры, снижающие риск падения персонала с крыши кабины;

- отсутствуют меры, обеспечивающие возможность пассажирам безопасно покинуть кабину при возникновении пожарной опасности в здании;

- предел огнестойкости дверей шахты не соответствует требованиям пожарной безопасности для данного здания;

- не предусмотрены требования по безопасной утилизации лифтов.

- отсутствуют средства, предотвращающие пуск перегруженной кабины в режиме нормальной работы.

Из вышеизложенного следует, что техническое состояние лифтового оборудования отмечается как **ограниченно работоспособным**.

Система отопления. Отопление жилого дома №41 по ул. Переверткина централизованное (от тепловых сетей систем теплоснабжения населенного пункта). В результате проведенного осмотра установлено, что «лежаки» и «стояки» общедомовых труб отопления выполнены из труб металлических по ГОСТ. На момент обследования выявлены следы протечек в трубопроводах, следы их восстановления, наличие хомутов на стояках и магистральных, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой, коррозия трубопроводов магистралей частичная утрата изоляции трубопроводов.

Наличие поверхностной коррозии на металлических трубопроводах, свидетельствует о длительной эксплуатации общедомовых труб отопления. В процессе коррозии стенки труб уменьшаются в толщине и становятся хрупкими. Подверженные коррозии трубы могут внезапно разрушиться при незначительных увеличениях нормативного давления воды.

Согласно п. 4.4.9.7. [18] - наличие вышеуказанных дефектов, устранение которых связано с капитальным ремонтом с частичной либо полной заменой элементов оценивается как **неудовлетворительное**.

Степень физического износа общедомовых труб отопления жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5] таблица 66 – составляет 50% и требует проведения работ связанных с заменой магистралей, частичной заменой стояков и восстановления теплоизоляции трубопроводов.

Таблица 66

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах	0-20	Замена прокладок, набивка сальников, восстановление теплоизоляции труб (местами)
Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралах; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта калориферов	21-40	Частичная замена запорной арматуры, отдельных отопительных приборов, замена отдельных стояков и отдельных участков магистралей; восстановление теплоизоляции; ремонт и наладка калориферов
Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; <u>следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и магистралах, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворительная работа калориферов</u>	41-60	<u>Замена магистралей, частичная замена стояков и отопительных приборов, восстановление теплоизоляции, замена калориферов</u>
Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов	61-80	Полная замена системы

Система горячего и холодного водоснабжения жилого дома №41 по ул. Переверткина. В результате проведенного осмотра установлено, что «лежаки» и «стояки» общедомовых труб отопления выполнены из труб металлических по ГОСТ. На момент обследования выявлено массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), полное отсутствие изоляции на горизонтальных магистральных и разводящих трубопроводах, стояках. Кроме того, выявлены массовые протечки воды из трубопроводов, в результате чего, подвальные помещения подвергаются затоплению.

Наличие поверхностной коррозии на металлических трубопроводах, свидетельствует о длительной эксплуатации общедомовых труб ГВС и ХВС. В процессе коррозии стенки труб уменьшаются в толщине и становятся хрупкими. Подверженные коррозии трубы могут внезапно разрушиться при незначительных увеличениях нормативного давления воды.

Согласно п. 4.4.9.7. [18] - наличие вышеуказанных дефектов, не позволяющих эксплуатировать систему, оценивается как **аварийное**.

Степень физического износа системы ГВС и ХВС жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5] таблицы 65 и 67 - составляет 70% и требует полной замены системы.

Система горячего водоснабжения

Таблица 65

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков	0-20	Набивка сальников, замена прокладок, устройство теплоизоляции трубопроводов (местами)
Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами	21-40	Частичная замена запорной арматуры и отдельных полотенцесушителей, замена отдельными местами трубопроводов магистралей, восстановление теплоизоляции
Неисправность смесителей и запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); неудовлетворительная работа полотенцесушителей; значительная коррозия трубопроводов	41-60	Замена запорной арматуры, смесителей, полотенцесушителей; частичная замена трубопроводов магистралей и стояков
<u>Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей, полотенцесушителей, следы больших ремонтов системы в виде хомутов, частичных замен, заварок; коррозия элементов системы</u>	61-80	<u>Полная замена системы</u>

Система холодного водоснабжения

Таблица 67

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	0-20	Набивка сальников, смена прокладок в запорной арматуре, ремонт и регулировка смывных бачков
Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков	21-40	Частичная замена кранов и запорной арматуры, ремонт отдельных участков трубопроводов, восстановление окраски трубопроводов
Расстройство арматуры и смывных бачков (до 40%); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов; повреждение до 10% смывных бачков (трещины, потеря крышек, рукояток)	41-60	Замена запорной арматуры, частичная замена смывных бачков, замена отдельных участков трубопроводов, окраска трубопроводов
<u>Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, следы замены</u>	61-80	<u>Полная замена системы</u>

отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы, повреждение до 30% смывных бачков		
---	--	--

Система канализации жилого дома №41 по ул. Переверткина. На момент осмотра выявлены массовые повреждения канализационных труб в виде просадки участков трубопроводов в подвале, засоров, нарушение уклонов, нарушение герметичности соединений, трещин, сколов и поражение ржавчиной, нарушение опорных столбиков, отсутствие крышек прочисток и ревизий, что привело к подтоплению подвальных помещений канализационными сточными водами.

Согласно п. 4.4.9.7. [18] – наличие вышеуказанных дефектов, не позволяющих эксплуатировать систему, оценивается как **аварийное**.

Степень физического износа системы канализации жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5] таблица 68 – составляет 70% и требует полной замены системы.

Таблица 68

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов	0-20	Уплотнение соединений, ремонт труб местами
Наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн до 20% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов (сколы, трещины, выбоины) до 10% их количества; повреждения отдельных чугунных трубопроводов ; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов	21-40	Заделка мест присоединений приборов и ремонт чугунных трубопроводов в отдельных местах, частичная замена перхлорвиниловых (ПХВ) трубопроводов; замена отдельных приборов
Массовые течи в местах присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, ванн, умывальников до 30% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов до 20% их количества; повреждение чугунных трубопроводов, массовые повреждение трубопроводов из полимерных материалов	41-60	Частичная замена трубопроводов и приборов, замена ПХВ трубопроводов
<u>Неисправность системы; повсеместные повреждения приборов; следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков)</u>	61-80	<u>Полная замена системы</u>

Крыша и кровля. Крыша жилого дома №41 по ул. Переверткина совмещенная из сборных железобетонных панелей с рулонной кровлей. При осмотре кровли зафиксированы участки застоя воды. Водосток выполнен с недостаточным уклоном. Зафиксировано, что листоуловители установлены не на всех приёмных воронках. На примыканиях кровельного ковра к ограждающим конструкциям имеются вздутия, разрывы, не приклеенные участки. В ходе осмотра подъездов дома на 9-ом этаже

зафиксированы протечки атмосферных осадков сквозь ограждающую конструкцию, возникшие в результате дефектов устройства примыканий рулонной кровли к вертикальным ограждающим конструкциям.

При обследовании свесов, а также настенных желобов и металлических покрытий в примыканиях установлены: коррозия металла, утрата окраски, отслоение от надкрышных элементов металлических покрытий в примыканиях, ослабление их креплений, отсутствие отдельных участков.

Согласно 4.3.1.9. [18] - при нормативном и работоспособном состоянии несущего элемента (крыши), неудовлетворительном состоянии остальных элементов техническое состояние крыши в целом определяется **как неудовлетворительное**.

Степень физического износа крыши жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5] таблица 40 - составляет 30% и требует ремонта кровли.

Таблица 40

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15%	0-20	Заделка выбоин
Трещины в панелях, пробоины, <u>следы протечек. Оседание утеплителя и его высокая влажность</u>	Ширина трещин до 1 мм. Протечки на площади до 10%. Относительная влажность утеплителя более 20%	21-40	Заделка трещин и выбоин. <u>Ремонт кровли</u>
Множественные трещины в панелях, протечки и промерзания, прогибы панелей	Ширина трещин до 2 мм. Протечки и промерзания на площади до 25%. Прогиб панели до 1/80 пролета	41-60	Вскрытие панелей с заменой утеплителя, заделка трещин, усиление отдельных плит. Ремонт кровли
Местные разрушения панелей, деструкция утеплителя, протечки и промерзания	-	61-80	Замена панелей крыши

Степень физического износа кровли жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5] таблица 41 - составляет 50% и требует ремонта кровли с покрытием двумя слоями рубероида, смены желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.

Таблица 41

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	0-20	Ремонт кровли местами
Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли); ржавление и значительные	21-40	Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительно покрытием и еще одним слоем; ремонт желобов,

повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах)		решеток и водоприемных устройств
<u>Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; протечки кровли местами; массовые повреждения ограждающей решетки</u>	41-60	<u>Ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида; смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.; ремонт ограждающей решетки</u>
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена	61-80	Полная замена кровли

Входы в подвал жилого дома №41 по ул. Переверткина. Входы в подвал жилого дома осуществляются непосредственно с улицы. При осмотре входов установлены разрушения приямков и входных площадок, разрушение и сколы ступеней, отслоение проступей входов в подвал.

Согласно 4.4.4.2. [18] - наличие вышеуказанных дефектов оценивается как **неудовлетворительное**.

Отмостка. Отмостка жилого дома №41 по ул. Переверткина, выполняющая функцию защиты фундамента от атмосферных осадков находится в разрушенном состоянии, местами отсутствует полностью.

Согласно 4.4.1.4. [18] - при полном выходе из строя системы водоотвода (отмостки) и наличии угрозы работоспособному состоянию несущих конструкций здания оценивается как **аварийное**.

Степень физического износа элемента благоустройства - отмостки жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [5] таблица 48 - составляет 75% и требует полной замены покрытия и основания.

Таблица 48

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины, незначительные повреждения плитусов	0-20	Затирка трещин и выбоин местами, ремонт плитусов с заменой на новые до 20%
Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25%	21-40	Заделка выбоин
Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м ² на площади до 50%	41-60	Замена покрытия в ходовых местах, заделка выбоин, ремонт основания местами
Массовые разрушения покрытия и основания	61-80	Полная замена покрытия и основания

На основании вышеизложенного необходимо сделать следующие выводы о техническом состоянии общедомовых инженерных систем (электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения), лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвалы и элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г. Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41:

1. Техническое состояние **электрооборудования и электропроводки** – **неудовлетворительное** и не соответствует действующим ПУЭ (Правила устройства электроустановок) и ПТЭЭП (Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей). Требуется капитальный ремонт электрооборудования и электропроводки.

2. Техническое состояние **лифтового оборудования** – **ограниченно работоспособное**. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется ремонт по устранению поврежденных конструкций.

3. Степень физического износа **общедомовых труб отопления** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 50% и требует проведения работ связанных с заменой магистралей, частичной заменой стояков и восстановления теплоизоляции трубопроводов. Наличие выявленных дефектов, устранение которых связано с капитальным ремонтом с частичной либо полной заменой элементов оценивается как **неудовлетворительное**.

4. Степень физического износа **системы ГВС и ХВС** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 70% и требует полной замены системы. Согласно п. 4.4.9.7. [18] – наличие выявленных дефектов, не позволяющих эксплуатировать систему, оценивается как **аварийное**.

5. Степень физического износа **системы канализации** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 70% и требует полной замены системы. Согласно п. 4.4.9.7. [18] – наличие выявленных дефектов, не позволяющих эксплуатировать систему, оценивается как **аварийное**.

6. Общее техническое состояние **крыши и кровли** жилого дома №41 – **неудовлетворительное**. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида, смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.

7. Техническое состояние конструкций **входов в подвал** жилого дома №41 согласно 4.4.4.2. [18] – наличие вышеуказанных дефектов оценивается как **неудовлетворительное**. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется капитальный ремонт приямков, входных площадок и ступеней входов в подвалы.

8. Степень физического износа **элемента благоустройства – отмостки** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 75% и требует полной замены покрытия и основания. Согласно 4.4.1.4. [18] – при полном выходе из строя системы водоотвода (отмостки) и наличии угрозы работоспособному состоянию несущих конструкций здания оценивается как **аварийное**.

При этом экспертиза также отмечает, что общедомовые системы холодного и горячего водоснабжения, канализации и отмостки жилого дома №41 по ул. Переверткина г.Воронежа требуют немедленного ремонта во избежание возможных дальнейших аварийных ситуаций.

По второму вопросу:

Общедомовые инженерные системы, лифтовое оборудование, крыша и кровельное покрытие, входы в подвал и элемент благоустройства (отмостка) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41, находятся в неудовлетворительном состоянии, в большей части имеют предельную степень износа, что свидетельствует о длительной эксплуатации их без капитальных ремонтов. В связи с чем, необходимо сделать вывод о том,

что на дату последней приватизации, т.е. на 21.04.2015г., как и на момент производства данного исследования, требовался капитальный ремонт общедомовых инженерных систем, лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвал и элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41.

ВЫВОДЫ:

По первому вопросу:

По результатам проведенного исследования необходимо сделать следующие выводы о техническом состоянии общедомовых инженерных систем (электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения), лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвалы и элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41:

1. Техническое состояние **электрооборудования и электропроводки** – **неудовлетворительное** и не соответствует действующим ПУЭ (Правила устройства электроустановок) и ПТЭЭП (Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей). Требуется капитальный ремонт электрооборудования и электропроводки.

2. Техническое состояние **лифтового оборудования** – **ограниченно работоспособное**. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется ремонт по устранению поврежденных конструкций.

3. Степень физического износа **общедомовых труб отопления** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 50% и требует проведения работ связанных с заменой магистралей, частичной заменой стояков и восстановления теплоизоляции трубопроводов. Наличие выявленных дефектов, устранение которых связано с капитальным ремонтом с частичной либо полной заменой элементов оценивается как **неудовлетворительное**.

4. Степень физического износа **системы ГВС и ХВС** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 70% и требует полной замены системы. Согласно п. 4.4.9.7. [18] – наличие выявленных дефектов, не позволяющих эксплуатировать систему, оценивается как **аварийное**.

5. Степень физического износа **системы канализации** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 70% и требует полной замены системы. Согласно п. 4.4.9.7. [18] – наличие выявленных дефектов, не позволяющих эксплуатировать систему, оценивается как **аварийное**.

6. Общее техническое состояние **крыши и кровли** жилого дома №41 – **неудовлетворительное**. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида, смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.

7. Техническое состояние конструкций **входов в подвал** жилого дома №41 согласно 4.4.4.2. [18] – наличие вышеуказанных дефектов оценивается как **неудовлетворительное**. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется капитальный ремонт приямков, входных площадок и ступеней входов в подвалы.

8. Степень физического износа **элемента благоустройства – отмостки** жилого дома №41 согласно ВСН 53-86(р) составляет 75% и

требует полной замены покрытия и основания. Согласно 4.4.1.4. [18] – при полном выходе из строя системы водоотвода (отмостки) и наличии угрозы работоспособному состоянию несущих конструкций здания оценивается как **аварийное**.

При этом экспертиза также отмечает, что общедомовые системы холодного и горячего водоснабжения, канализации и отмостки жилого дома №41 по ул. Переверткина г.Воронежа требуют немедленного ремонта во избежание возможных дальнейших аварийных ситуаций.

По второму вопросу:

Общедомовые инженерные системы, лифтовое оборудование, крыша и кровельное покрытие, входы в подвал и элемент благоустройства (отмостка) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41, находятся в неудовлетворительном состоянии, в большей части имеют предельную степень износа, что свидетельствует о длительной эксплуатации их без капитальных ремонтов. В связи с чем, необходимо сделать вывод о том, что на дату последней приватизации, т.е. на 21.04.2015г., как и на момент производства данного исследования, требовался капитальный ремонт общедомовых инженерных систем, лифтового оборудования, крыши и кровельного покрытия, входов в подвал и элемента благоустройства (отмостки) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Воронеж, Железнодорожный район ул. Переверткина, д.41.

ФОТОТАБЛИЦА

К заключению эксперта № 472/15 от 14.05.2015 г.