

Общество с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания ДЕЗ Центрального Жилого Района"
СРО -П-020-26082000

Капитальный ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу:г.Сургут, ул.Дзержинского, д. 14А
(капитальный ремонт системы отопления)

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Технический отчет о результатах обследования

40-20-ТО

г.Сургут, 2020

Общество с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания ДЕЗ Центрального Жилого Района"
СРО -П-020-26082000

Капитальный ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г.Сургут, ул.Дзержинского, д. 14А
(капитальный ремонт системы отопления)

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Технический отчет о результатах обследования

40-20-ТО

Директор

ООО "УК ДЕЗ ЦЖР"

Шемит А.В.

г.Сургут, 2020

1. Введение

1.1. Основание и цель проведения обследования

Основанием для проведения работ являются:

- Договор подряда №113/ПД между ООО «УК ДЕЗ ЦЖР» и «Югорским фондом капитального ремонта многоквартирных домов» от 25.03.20;
- Задание на проектирование.

Цель работ: определение действительного технического состояния строительных конструкций (несущих и ограждающих), инженерных систем (отопления, ХГВС, водоотведения), разработка рекомендаций по устранению выявленных несоответствий требованиям нормативной документации.

1.2. Объект обследования

Объектом настоящего обследования являются строительные конструкции и инженерные системы многоквартирного жилого дома по адресу: г. Сургут, ул. Дзержинского, д.14А, (далее по тексту – здание).

1.3. Данные о заказчике

Организация:	Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов
Почтовый адрес:	628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 118а
Юридический адрес:	628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 118а
Телефон/факс:	8 (3467) 36-31-37/36-31-38
E-mail:	info@kapremontugra.ru

1.4 Дата (период) проведения обследования

Октябрь 2019 года.

1.5 Данные о специализированной организации

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ООО «УК ДЕЗ ЦЖР»
Почтовый адрес:	628400, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.17
Юридический адрес:	628400, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д.17
Телефон/факс:	8-(3462) 52-77-88; 8 (3462) 52-77-99
E-mail:	centry@dezcgr.ru

Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата
------	------	---------	-------	------

1.6. Сведения о свидетельствах

Свидетельство о допуске к работам, по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-020-26082009 Союза проектировщиков Югры. Дата выдачи: 27 июня 2019 года.

1.7 Характеристика объекта

Наименование объекта	Многоквартирный жилой дом
Местоположение объекта	Ханты-Мансийский АО-Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, дом 14А
Назначение объекта	Жилой многоквартирный дом
Год ввода в эксплуатацию:	1978
Этажность	5
Количество подъездов	6
Число квартир	82
Уровень ответственности здания:	II (нормальный) согласно Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ, статья 4
Класс функциональной пожарной опасности:	Ф1.3
Эксплуатация объекта:	Эксплуатируется как жилой многоквартирный дом.

1.8 Архитектурно-строительные и конструктивные решения

Конструктивный тип здания - бескаркасный с продольными и поперечными несущими стенами. Общая устойчивость и пространственная жесткость обеспечивается внутренними поперечными, продольными стенами, междуэтажными перекрытиями.

Здание имеет прямоугольную форму, размеры здания в плане по результатам обмера 104,00x12,70 м, высота здания от отметки 0.000 – 16,5*м.

1.9 Инженерные системы

1.9.1. Отопление и теплоснабжение

Теплоснабжение многоквартирного жилого дома осуществляется от централизованной городской сети.

Теплоснабжение здания осуществляется через существующий узел управления с элеваторным узлом.

Параметры теплоносителя в наружном контуре системы теплоснабжения T=150/70 градусов.

										Лист
										3
Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата						

Параметры теплоносителя в существующей системе отопления Т=95/70 градусов.

Система теплоснабжения смонтирована из стальных труб с соединением на сварке. Существующая система отопления принята однотрубная, тупиковая с П-образными стояками.

Магистральные трубопроводы существующей системы отопления проложены вдоль стен подвала.

На ответвлениях к стоякам установлена запорная и опорожняющая арматура.

Существующие нагревательные приборы системы отопления:

-чугунные радиаторы МС-140 без запорной арматуры.

1.10. Характеристика района строительства

1.10.1 Инженерно-геологические условия

Данные отсутствуют.

1.10.2 Климатическая и сейсмическая характеристика

Климатический район:	ИД (умеренно холодный) согласно ГОСТ 16350-80, черт. 1
Расчетная зимняя температура наружного воздуха для расчета ограждающих конструкций	-43°C согласно СП 131.13330.2012, табл. 3.1
Район снеговой нагрузки:	IV-й согласно СП 20.13330.2016, прил. Е карта 1
Нормативный вес снегового покрова:	200 кгс/м ² согласно СП 20.13330.2016, табл. 10.1
Район ветровой нагрузки:	I-й согласно СП 20.13330.2016, прил. Е карта 2
Нормативное ветровое давление:	23 кгс/м ² согласно СП 20.13330.2016, табл. 11.1
Сейсмичность района:	5 баллов согласно СП 14.13330.2011, карта «А»
Длительность отопительного периода	257 суток

1.11 Сведения о рассмотренной документации

При проведении работ по техническому обследованию здания, Заказчиком предоставлены, а Исполнителем рассмотрены следующие документы:

- технический паспорт на объект.

1.12 Данные о ранее проведенных обследованиях, реконструкциях, мероприятиях по ремонту

Обследование строительных конструкций и инженерных систем здания ранее не проводилось.

					40-20-ТО	Лист
Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		4

В ходе обследования установлено, что текущий ремонт проводился частично (исходя из визуальных наблюдений). Проектная документация, документация о технологических, конструктивных решениях, согласно которым проводился ремонт, не предоставлена.

1.13 Данные о нормативном, техническом и приборном оснащении обследования

Обследование строительных конструкций здания проводилось в соответствии ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения, правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Также использовались действующие нормативные технические и методические документы, приведённые в Приложении 5.

Приборное обеспечение работ по обследованию:

- 1 - Дальномер лазерный
- 2 - Цифровой фотоаппарат
- 3 - Мерная лента

2. Результаты визуального обследования строительных конструкций и инженерных систем здания

Все работы по обследованию выполнены в соответствии с действующими нормативными документами, государственными стандартами.

Ведомость дефектов и повреждений, выявленных при проведении технического обследования строительных конструкций здания и рекомендации по их устранению, представлена в п. 2.2.

Результаты фотофиксации наиболее характерных дефектов и повреждений приведены в Приложении 3.

2.1 Описание фактического технического состояния строительных конструкций и инженерных систем здания

При визуальном обследовании выявлены следующие дефекты и повреждения, оказывающие влияние на дальнейшую безопасную эксплуатацию и функциональную пригодность инженерных систем здания: система отопления.

Система теплоснабжения и отопление – произведен визуальный осмотр трубопроводов, запорной арматуры и оборудования.

Выявлено:

- состояние трубопроводов и запорной арматуры системы отопления ниже отм. 0.000. неудовлетворительное;
- на трубопроводах присутствует ржавчина. Отсутствует возможность регулирования стояков;
- узел управления выполнен на основе элеватора. Отсутствует возможность качественного автоматического регулирования;

									Лист
									5
Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата					

- на подключении отопительных приборов отсутствует запорная арматура. Отключение прибора невозможно без отключения всего стояка;
- отсутствуют приборы отопления в мусорокамерах;
- приборы отопления в местах общего пользования имеют сильный внутренний износ в следствие чего возможно снижение теплоотдачи отопительных приборов;
- участки стояков выше отм. 0.000, проходящие через места общего пользования, не изолированы.

2.2 Ведомость дефектов и повреждений, выявленных при проведении обследования строительных конструкций и инженерных систем

№ п/п	Наименование конструкции /инженерной системы	Ед. изм.	Кол-во	Характеристика дефекта или повреждения	Рекомендации по устранению дефекта или повреждения
1	Теплоснабжение и отопление	-	-	Состояние трубопроводов и запорной арматуры системы отопления ниже отм. 0.000. неудовлетворительное. На трубопроводах присутствует ржавчина.	Выполнить полную замену трубопроводов и стояков системы отопления вместе с запорной и спускной арматурой от узла учета. Покрыть трубопроводы ниже отм. 0.000 жидкой керамической теплоизоляцией.
2	Теплоснабжение и отопление	шт.	40	Отсутствует возможность регулирования стояков системы отопления.	На обратных трубопроводах стояков ниже отм. 0.000 предусмотреть установку балансировочных клапанов.
3	Теплоснабжение и отопление	-	-	Стояки системы отопления имеют сильный внутренний износ в следствие чего возможна некорректная работа системы отопления и снижение теплоотдачи отопительных приборов. На подключениях квартирных отопительных приборов отсутствует запорная арматура. Отключение прибора невозможно без отключения всего стояка.	Выполнить полную замену стояков системы отопления с установкой запорной арматуры и байпасных узлов на подключениях квартирных отопительных приборов. Выполнить окраску трубопроводов выше отм. 0.000 с предварительной оштукатуркой.
4	Теплоснабжение и отопление	шт.	24	Приборы отопления в местах общего пользования имеют сильный внутренний износ в следствие чего возможно снижение теплоотдачи отопительных приборов.	Выполнить замену отопительных приборов в местах общего пользования.
5	Теплоснабжение и отопление	шт.	6	Отсутствуют приборы отопления в мусорокамерах.	Установить отопительные приборы в мусорокамерах.
6	Теплоснабжение и отопление	-	-	Участки стояков выше отм. 0.000, проходящие через места общего пользования, не изолированы.	Покрыть стояки системы отопления выше отм. 0.000 проходящие в местах общего пользования трубками изоляционными из вспененного полиэтилена толщиной не

Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата
------	------	---------	-------	------

40-20-ТО

Лист

6

	Запорная и спускная арматура	Краны шаровые фланцевые и муфтовые
	Регулирующая арматура	Клапан регулирующий VFM-2 с электроприводом
	Приборы автоматизации	Электронный регулятор ECL Comfort 210 с сопутствующими приборами
	Устройства поддержания заданного перепада давления	Регулятор перепада давления DPR
	Насосное оборудование	Насос циркуляционный со 100%-ым резервированием Wilo
	Защитные устройства	Клапан предохранительный с ручным подрывом

Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

40-20-ТО




Лист

8

Приложение 1. Копия свидетельства о допуске к работам

					40-20-ТО	Лист
						9
Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		

Приложение 3. Результаты фотофиксации

№ п/п	Наименование строительной конструкции	Фотография дефекта/повреждения	Описание дефекта/повреждения
1	отопление		Состояние трубопроводов и запорной арматуры системы отопления ниже отм. 0.000. неудовлетворительное.
2	отопление		На трубопроводах присутствует ржавчина. Отсутствует возможность регулирования стояков.
3	отопление		Узел управления выполнен на основе элеватора. Отсутствует возможность качественного автоматического регулирования.
4	отопление		На подключении отопительных приборов отсутствует запорная арматура. Отключение прибора невозможно без отключения всего стояка.

Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

Приложение 4. Перечень использованной при обследовании нормативной технической и методической документации

1. Федеральный закон Российской Федерации №384-ФЗ от 30.12.2009 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
2. Федеральный закон Российской Федерации №123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
3. Федеральный закон Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации»
4. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
5. НРБ 105-03 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывоопасной и пожарной опасности»
6. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий
7. СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
8. СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»
9. СП 28.13330.2010 «Защита строительных конструкций от коррозии»
10. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»
11. СП_124.13330_2012 «Тепловые сети»
12. СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003»
13. СП 41-101-95 «Проектирование тепловых пунктов»

					40-20-ТО	Лист
						11
Изм.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		