



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Корсаков Плюс»

**Капитальный ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42**

КНИГА №1

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка

3/1-03/2025-ПЗ

г. Южно-Сахалинск
2025г.



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Корсаков Плюс»

**Капитальный ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42**

КНИГА №1

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка

3/1-03/2025-ПЗ

Директор

Данилов Е.А.

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

г. Южно-Сахалинск
2025г.

Содержание

1.Исходные данные.	2
1.1 Основания для разработки проекта.	2
1.2 Климатические условия района строительства.	2
1.3 Краткая характеристика объекта.	2
2. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	3
3. Капитальный ремонт жилого здания.	5
3.1. Архитектурно-строительные решения.	5
3.2. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий после проведения работ по капитальному ремонту.	
Ошибка! Закладка не определена.	
4. Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности здания.	5
5. Антивандальные мероприятия:	7
6. Антисейсмические мероприятия:	7
7. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов:	8
8. Охрана окружающей среды:	8
Приложение 1. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.	9
Приложение 2. Задание на проектирование.	11

Согласовано

Взам. инв. №

Подпн. и дата

Инв. № подл.

						3/1-03/2025-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Выполнил		Ким				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							Р	1	12
							ООО «ИнКом»		
Норм. Контр.		Данилов							

1.Исходные данные.

1.1 Основания для разработки проекта.

Рабочая документация «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42» выполнен на основании:

- Договор № 3/1 От 1.03.2025г;
- задания на проектирование;
- действующих нормативных документов по проектированию и строительству жилых зданий.

Капитальным ремонтом жилого многоквартирного дома предусматривается ремонт подвала в связи с их физическим износом и разрушением.

Подрядной организации осуществляющей работы по капитальному ремонту объекта необходимо произвести входной контроль проектной документации. После осуществления входного контроля проектная организация не несет ответственности за принятые технологические решения.

Основные этапы разработки рабочей документации:

1. Подготовительные работы, включают в себя сбор необходимой информации об объекте в целом.

2. Визуальное обследование. Выявлены основные дефекты и разрушения.

Составлен АКТ визуального обследования

3. В рамках инструментального обследования были выполнены обмеры строительных конструкций, а также выявлено фактическое плановое и высотное положение конструкций.

4. Сделаны выводы, дана оценка технического состояния и разработаны рекомендации по устранению дефектов и повреждений.

5. Разработана рабочая документация на капитальный ремонт подвала здания.

1.2 Климатические условия района строительства.

Площадка под здание характеризуются следующими климатологическими и геофизическими данными:

- Район строительства - Сахалинская область, г. Корсаков;
- Климатический район строительства - II;
- Климатический подрайон - IIГ;
- Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3;
- Класс сооружения - КС2;
- Нормативное ветровое давление (СП 20.13330.2016) - 73 кг/м2;
- Вес снегового покрова (СП.20.13330.2016) - 300 кг/м2;
- Расчетная зимняя температура наружного воздуха (наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) - (-17°С);

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					3/1-03/2025-ПЗ		Лист
									2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата	

- Продолжительность периода со среднесуточной температурой меньше 8°С - 237 сут.;
- Сейсмичность района строительства (СП 14. 13330.2018, ОСР-2015-А)
- 8 баллов.

1.3 Краткая характеристика объекта.

Здание, подлежащее капитальному ремонту, расположено в Сахалинской области, г. Корсаков.

Жилой многоквартирный дом – 3-х этажный, 2 подъездный,

Здание прямоугольной в плане с размерами 42,6 х14,65м

Несущие стены – Шлакоблочные, высота этажа 2.8 м.

Фундаменты – бутовые.

Покрытие и перекрытия – Монолитные железобетонные многопустотные плиты. Пространственная жесткость здания и его геометрическая неизменяемость обеспечивается продольными и поперечными несущими стенами, а также дисками перекрытий.

Крыша, стропильная система

- Степень огнестойкости здания - II.

- Класс ответственности - II.

- Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

- Класс здания по конструктивной пожарной опасности – С1.

2. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального ремонта.

Целью создания системы обеспечения пожарной безопасности объекта является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

систему предотвращения пожара;

систему противопожарной защиты;

комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

Система предотвращения пожара включает в себя:

организацию обучения сотрудников мерам противопожарной безопасности;

разработку инструкций о мерах пожарной безопасности;

ограничение количества горючих материалов на объекте до минимально необходимого и запрет на складирование таких материалов внутри здания, в непригодных для этого помещениях;

своевременный вывоз мусора и отходов;

запрет на складирование отходов и мусора в непредназначенных для этого местах;

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
							3/1-03/2025-ПЗ	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп	Дата
								3

применение в электрических сетях устройств защитного отключения (УЗО), за исключением электроприёмников систем пожарной автоматики;

запрет на курение в здании, за исключением специально отведённых для этого мест;

запрет на проведение огневых работ, в частности, электро- и газосварки, без наряда-допуска;

запрет на использование самодельных электроприборов, кипятильников, электроприборов с видимыми повреждениями корпуса или питающего шнура;

Система противопожарной защиты состоит из:

первичных средств пожаротушения;

обеспечения предусмотренной для данного типа зданий степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности;

устройство противопожарных преград (стен, перегородок, перекрытий) для ограничения распространения пожара;

применения при строительстве конструкций с необходимым классом пожарной опасности;

организации безопасной эвакуации людей из здания за счёт наличия необходимого количества путей эвакуации, открывания дверей эвакуационных выходов по направлению эвакуации, запрета загромождать пути эвакуации.

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности включает в себя:

назначение ответственного за пожарную безопасность;

определение порядка и сроков прохождения противопожарных инструктажей и пожарнотехнических минимумов;

разработку инструкции о мерах пожарной безопасности;

разработку планов эвакуации людей на случай пожара;

применение для строительства и отделки помещений конструкций и материалов, имеющих необходимый предел огнестойкости;

обеспечение помещений первичными средствами пожаротушения;

сбор мусора и твердых отходов в мусоросборные контейнеры, расположенные на расстоянии не менее 15м от здания;

содержание электроустановок и электротехнических изделий в исправном техническом состоянии.

Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени — огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций.

Существующее здание многоквартирного жилого дома имеет 3 этажа. За относительную отметку 0.000 принят уровень пола первого этажа.

Степень огнестойкости здания - II, класс функциональной пожарной опасности здания Ф1.3, класс конструктивной пожарной опасности здания — С1.

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

						3/1-03/2025-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп	Дата		

В соответствии с таблицей 22 приложения к Федеральному закону от 22.07.2008 ФЗ № 123 при проектировании принят класс огнестойкости строительных конструкций несущих элементов – К1.

Соблюдены нормы СП 54.13330.2022 (Здания жилые многоквартирные), требования СП и Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности), требования СанПиН 2.4.1.3049-13 (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) и технические регламенты, устанавливающие требования по обеспечению безопасной эксплуатации здания и безопасного использования, прилегающей к нему территории.

Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара:

В проемах выходов в чердачное помещение устанавливаются противопожарные люки.

Перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара:

Содержать в исправном состоянии проезды и подъездные пути для пожарной техники к зданию.

Содержать пути эвакуации в надлежащем состоянии.

3. Капитальный ремонт жилого здания.

3.1. Архитектурно-строительные решения.

Проект капитального ремонта выполнен в соответствии со строительными нормами и правилами СП 29.13330.2011 «Полы» СП 28.13330.2012 «Защита строительных конструкций от коррозии» и СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия».

Проектом предусмотрено:

- замена пола подвала с устройством дренажных прямков;
- гидроизоляция стен подвала
- герметизация ввода коммуникаций;
- ремонт лестницы спуска в подвал
- замена дверей
- устройство металлических решеток продухов подвала
- устройство отмостки
- вертикальная гидроизоляция фундамента

Производственный процесс капитального ремонта здания должен быть оснащен соответствующим набором монтажных приспособлений и средств малой механизации

4. Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности здания.

Предусмотренные в проектной документации объекта функционально-технологические, конструктивные решения, исходя из требований нормативно-правовых и нормативно-технических документов, включают необходимый перечень мероприятий по обеспечению соблюдения

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

								Лист
							3/1-03/2025-ПЗ	5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата			

требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта приборами учета используемых энергетических ресурсов, позволяющие исключить нерациональный их расход, как в процессе капитального ремонта, так и в процессе эксплуатации.

Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности для процесса капитального ремонта.

Временные санитарно-бытовые и административные помещения:

Временные санитарно-бытовые и административные помещения (срок службы которых свыше двух лет и с внутренней температурой воздуха выше 12°C) должны соответствовать требованиям законодательства по энергосбережению и энергетической эффективности и иметь класс энергетической эффективности не ниже С (нормальный) (СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»). Нормируемый базовый уровень удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию временных санитарно-бытовых и административных помещений приведен в таблицах Приказа Минрегиона России №262 от 28.05.2010 г.

Энергосбережение во временных зданиях и сооружениях, эксплуатируемых при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте достигается (в соответствии с Приказом Минрегиона России № 262 от 28.05.2010 г.) выполнением следующих мероприятий:

- отопление осуществлять инфракрасными обогревателями, с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (класс 'А', 'В'), взамен электрокалориферов и масляных радиаторов;
- установкой приборов учета энергетических и водных ресурсов на вводе в здание (в случае подключения к существующим сетям инженерного обеспечения);
- освещение осуществлять энергосберегающими осветительными приборами;
- установить оборудование, обеспечивающее выключение освещения при отсутствии людей в помещениях (датчики движения, выключатели);
- установить дверные доводчики на входные двери;
- установить вторые двери в тамбурах входных групп, обеспечивающие минимальные потери тепловой энергии;
- применять энергетически эффективные окна с ограничителями открывания форточек (фрамуг).

Транспорт:

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 17.02.2010 г. №61, повышение энергетической эффективности транспортного комплекса в процессе строительства заключается в проведении следующих мероприятий:

- Планирования работы транспорта и транспортных процессов строительного производства;

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

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата				

3/1-03/2025-ПЗ

- Использования транспортных средств, оборудованных силовыми установками с более высоким КПД и отвечающим требованиям государственных стандартов энергетической эффективности.

Все представленные в проекте строительные машины, механизмы и транспортные средства должны соответствовать требованиям Технического Регламента № 609 от 12 октября 2005 г. и отвечают по основным показателям энергосбережения и энергетической эффективности (по ГОСТ Р 51749-2001).

Оборудование:

Используемое в проекте оборудование, применяемое в процессе строительства, соответствует основным показателям энергосбережения и энергетической эффективности по ГОСТ Р 51749-2001.

Мероприятия по энергосбережению при сварке заключаются в замене трансформаторных сварочных аппаратов на сварочные аппараты инверторного типа, обеспечивающие снижение потерь электроэнергии до 10 раз. Инверторы отличаются низкой пульсацией выпрямленного тока, высокой скоростью регулировки, возможностью получения разнообразных вольтамперных характеристик, высоким КПД (до 90%).

Дизель-генераторы и компрессоры, примененные в проекте, отвечают самым высоким требованиям стандартов по защите окружающей среды (стандарт Евро-4). Они отличаются также высоким КПД, очень низким расходом топлива и низким уровнем звукового давления.

Системы электроснабжения:

Энергосбережение систем электроснабжения в процессе строительства заключается в следующих мероприятиях включает эффективность системы освещения, электротехники и электроники, электрических сетей, электрических машин и оборудования.

Требования энергетической эффективности в отношении средств измерений, используемые для учета электрической энергии (мощности) представлены в Приказе Минэкономразвития РФ от 4 июня 2010 г. №229.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.12.2009 №1221, для устанавливаемых систем управления освещением - наличие одной из следующих функций:

- управление освещенностью по заданному расписанию;
- управление освещенностью в зависимости от наличия (отсутствия) людей в помещении;
- управление освещенностью в зависимости от интенсивности естественного освещения с автоматическим включением (выключением) или изменением яркости освещения не менее чем на 50 процентов.

5. Антивандальные мероприятия:

Указания и решения по ремонту:

Антивандальные мероприятия в составе проекта не предусмотрены.

6. Антисейсмические мероприятия:

Указания и решения по ремонту:

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					3/1-03/2025-ПЗ		Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	

Антисейсмические мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СП 14.13330-2018 «Строительство в сейсмических районах» редакция 2018 г. Применение современных и легких материалов не нагружают конструктивную схему здания.

7. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов:

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов в составе проекта не предусмотрены.

8. Охрана окружающей среды:

При производстве строительно-монтажных работ на объекте образуются отходы производства, которые могут быть причиной загрязнения окружающей среды. В соответствии с требованиями раздела № 14 «Охрана окружающей среды» СП 42.13330.2016 необходимо выполнять мероприятия по предотвращению загрязненности и загазованности в здании и на прилегающей территории.

С этой целью следует предусматривать на прилегающей территории площадку для складирования отходов производства, которые должны отвозиться в места утилизации, обеспеченные договором.

После окончания строительных работ территория объекта должна быть тщательно очищена от мусора, отходов производства и сдана по акту в установленной форме.

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			3/1-03/2025-ПЗ						8
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата	

Приложение 1. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РЫНОПОДАТЕЛЕЙ – НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛЮДИ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛЮДИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

6500008351-20230323-1505
(регистрационный номер выписки)

23.03.2023
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА
из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «ИнКом»
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)
1236500000880
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6500008351
1.2	Полное наименование юридического лица (для юр. лиц) (полное наименование индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «ИнКом»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ИнКом»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	694045, Россия, Сахалинская область, г.о. Анивский, село Петропавловское, Новая, 7
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация "Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство" Объединение Проектировщиков "ОсновыПроект" (СРО-П-176-19102012)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-176-006500008351-1792
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.03.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, оснований исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (для исключения/включения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (для исключения/включения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (для исключения/включения права)
Да, 23.03.2023	Нет	Нет

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

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп	Дата	3/1-03/2025-ПЗ	Лист
							10

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Приложение № 1

к договору от №

на разработку проектной документации по объекту:

«Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Корсаков ул. Вокзальная, 42»

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1.	Наименование объекта	«Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42».
2.	Виды работ	Ремонт подвальных помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42»
3.	Заказчик, адрес	ООО «Корсаков Плюс», 694020 Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Нагорная, 19
4.	Технический заказчик	ООО «ОВИК-СЕРВИС», Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевская, 3а, офис 301
5.	Вид строительства	Капитальный ремонт
6.	Стадия проектирования	Рабочая документация
7.	Требования к исполнению проекта	Перечень выполняемых работ при разработке проектной документации на капитальный ремонт: <ol style="list-style-type: none"> 1. Произвести обследование ремонтируемых конструктивных элементов многоквартирного дома, с целью определения износа и наличия дефектов. 2. Составить акт обследования и заключение с подробным фотоотчетом. 3. Разработать проектную документацию с предоставлением основных чертежей, планов, сечений, разрезов, схем, узлов, спецификации материалов, ведомостей демонтажа и монтажа. 4. При проектировании учесть: <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. 4.2 Мероприятия по пожарной безопасности. 4.3 Антивандальные мероприятия.
8.	Нормативные требования	Проектную документацию выполнять в соответствии с действующим законодательством и строительными нормативами
9.	Перечень разделов проектной документации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пояснительная записка. 2. Конструктивные решения. 3. Проект организации капитального ремонта. 4. Сметная документация.
10.	Объем «Рабочей документации	<ol style="list-style-type: none"> 1. В проектной документации предусмотреть; <ul style="list-style-type: none"> - ремонт вертикальной гидроизоляции наружных стен фундамента и стен подвала с отрывкой грунта по периметру здания; - ремонт отмостки; - ремонт стен с последующей побелкой стен; - утепление потолков подвала; - очистка подвал от канализационного ила; - ремонт пола подвала;

3/1-03/2025-ПЗ

Луст

11

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
		<ul style="list-style-type: none"> - ремонт бетонных ступеней спуска в подвал; - замена дверных блоков вход в подвал; - замена оконных блоков в подвале. <p>2. В сводном сметном расчете учесть НДС 20%. Затраты на строительный контроль 2,14%, временные здания и сооружения 0,4%. Непредвиденные расходы 2%.</p> <p>3. При проектировании объекта обеспечить соблюдение санитарно-гигиенического, противопожарного, экологического законодательства и нормативов.</p>
11.	Особые требования	<p>1. Документацию выдать на электронном носителе (чертежи и сметный расчет в формате qrandsmeta) и в 4-х экземплярах на бумажном носителе (с доставкой по местонахождению заказчика).</p> <p>2. В случае корректировки проекта по замечаниям соответствующих органов (организаций) Подрядчик производит корректировку 4 экз. ранее выданной документации (в том числе на электронном носителе) с последующей передачей заказчику.</p> <p>3. В процессе выполнения проектных работ основные принимаемые решения согласовать с заказчиком (техническим заказчиком).</p> <p>5. Проектную документацию оформить подписями руководителя проектной организации и главного инженера проектной документации, круглой печатью проектной организации, а также справкой проектной организации о соответствии проектной документации требованиям действующего законодательства и задания на проектирование. Проектную документацию согласовать с Заказчиком (техническим заказчиком).</p> <p>6. В случае выявления необходимости проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объекта согласно постановлению Правительства Сахалинской области от 30.06.2014 № 285 подрядная организация осуществляет сопровождение документации в ОАУ «РЦС САХАЛИН»</p>
12	Требования к качеству работ	Подрядчик гарантирует качество разработанной проектно-сметной документации до начала и на весь период капитального ремонта

Генеральный директор
ООО «Корсаков Плюс»



Е.В. Яшунина

Генеральный директор
ООО «ОВИК-СЕРВИС»

А.В. Ефанов

Генеральный директор
ООО «ИнКом»

Е.А. Данилов

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

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата				12

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОГРН 1236500000880 ИНН 6500008351 КПП 650001001
конт. телефон 8(4242) 41-11-00, 8(4242) 41-11-12 e-mail: in-com@internet.ru



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Корсаков
Плюс»

Подраздел 1.1



**Отчет о техническом состоянии общего имущества многоквартирного
дома, расположенного по адресу:**

г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42

Директор

Данилов Е.А.

г. Южно-Сахалинск
2025г.

Оглавление

1. Общие данные	3
2. Паспорт здания	4
3. Результаты визуального обследования несущих конструктивных элементов здания	5
4. Результаты оценки физического износа конструктивных элементов здания	7
5. Выводы и рекомендации по результатам обследования здания	8
Заключение по обследованию технического состояния инженерных систем здания	9
Список используемой литературы	10
ПРИЛОЖЕНИЕ А	11
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	12

1. Общие данные

1. Общие данные	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Корсаков Плюс»
Основание для обследования	Договор № 3/1 От 1.03.2025
Наименование объекта	«Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42
Местоположение объекта	Сахалинская область: г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42. Ситуационный план здания приведен в приложении А
Цель обследования	Обследование технического состояния здания для определения его действительного технического состояния и установления состава и объема работ по капитальному ремонту
Период проведения работ	Начало: 15.03.2025 Окончание: 15.03.2025
Краткая программа обследования	<ul style="list-style-type: none">- оценка фактического технического состояния подвала здания по внешним признакам дефектов и повреждений;- составление технического заключения по результатам обследования
Техническая (проектная) документация	- копия Технического паспорта БТИ на жилой дом
Используемое оборудование:	1. Рулетка 10м Р10УЗП 3 кл.точ. ГОСТ 7502-98 с поверкой № 67047 до 22.03.2023 г.; 2. Лазерный дальномер РД 4 (Зав.№ 256070849. Инв. № 152-1, зав. калибровка); 3. Цифровая фотокамера Sony DSC-WX 350.
Условия эксплуатации здания	На момент проведения обследования здание эксплуатируется по назначению

2. Паспорт здания

Паспорт здания (сооружения)	
1. Адрес объекта	Сахалинская область: г. Корсаков, ул. А. Вокзальная, 42
2. Дата составления паспорта	15.03.2025
3. Организация, составившая паспорт	ООО «ИнКом»
4. Назначение объекта	Жилой многоквартирный дом
5. Тип проекта объекта	Капитальный ремонт
6. Уровень ответственности объекта	Нормальный
7. Год ввода объекта в эксплуатацию	1971 г.
8. Конструктивный тип объекта	Бескаркасный (с несущими стенами)
9. Форма объекта в плане	Прямоугольная
10. Год разработки проекта	-
11. Число этажей	3
12. Количество подъездов	2
13. Количество помещений В том числе: - жилых, ед.	20 20
14. Наличие подвала, подземных этажей	С подвалом
15. Конфигурация объекта по высоте	одновысотное
16. Ранее проводившееся капитальный ремонт, реконструкция и усиления	-
17. Геометрические характеристики объекта (фактические)	
— высота, м	2,12*подвал
— габариты, м	42,6x14,65
— общая площадь, м2	Нет данных. Площадь подвала МОП - 99
— строительный объем, м3	5206
18. Несущие конструкции	
- Фундамент	Бутовый
- Стены	Шлакоблочные
- Каркас	Нет
- Конструкции перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
- Несущие конструкции покрытия/крыши	Стропильная система

- Кровля	Металлические профилированные листы
19. не несущие конструкции:	
- Перегородки	Шлакоблочные
- Стены	Шлакоблочные
20. Категория технического состояния объекта	Работоспособное
21. Тип воздействия наиболее опасного для объекта	Сейсмическое воздействие
22. Период основного тона собственных колебаний вдоль вертикальной, большой и малой осей	Не предусмотрено договором
23. Логарифмический декремент основного тона собственных колебаний вертикальной, большой и малой осей	Не предусмотрено договором
24. Крен здания вдоль большой оси	Не предусмотрено договором
25. Крен здания вдоль малой оси	Не предусмотрено договором
26. Фотографии объекта	См. приложение Б

3. Результаты визуального обследования несущих конструктивных элементов здания

Для описания и классификации дефектов и повреждений применяли Пособие [11], приведенное в разделе «список использованной литературы» данного Отчета. Оценку категории технического состояния проводили по ГОСТ 31937-2024 [2].

Фото таблица технического состояния строительных конструкций здания приведена в Приложении Б.

Таблица 1 - Результаты обследования технического состояния несущих конструктивных элементов здания

Наименование конструкции	Описание конструкции	Дефекты и повреждения	Категория технического состояния [2]
1	2	3	4
Фундаменты	Бутовый, ленточный Геометрические размеры не определяли. По периметру здания выполнена отмостка из монолитного бетона.	Детальное обследование не проводили. Результаты визуального обследования представлены в таблице 2. При визуальном обследовании конструкций дефектов и повреждений от нагрузок не обнаружено; признаков деформаций грунтов основания не наблюдается. Отмостка частично отсутствует. Уклон не соответствует требованиям СП.	работоспособное
Стены наружные	Шлакоблочные (СФТК)	Отслоение штукатурного слоя с утеплителя. Организованная водосточная система отсутствует.	работоспособное

Стены внутренние(по двал)	Бутовые	Деформаций, отклонений от вертикали стеновых конструкций не установлено; Следы протечек. Выветривание раствора в кладке.	работоспособное
Перекрытия	Сборные железобетонные многопустотные плиты	Повреждений несущих конструктивных элементов не обнаружено, прогибы и деформации элементов междуэтажных перекрытий отсутствуют. Перекрытия подвала имею повреждения в виде: разрушения защитного слоя бетона, выпадение раствора в стыках плит	работоспособное
Полы(подвал)	Земляные	Захламление, сырость.	работоспособное
Лестничные площадки и марши	Железобетонные	Повреждений, деформаций (перекосов) лестничных площадок и маршей не обнаружено.	работоспособное

Таблица 2- Результаты визуального обследования фундаментов здания

Деформация или повреждение	Фактическое состояние
Крен какой-либо стены или всего здания в целом	отсутствует
Вертикальные или наклонные трещины в стенах, распространяющиеся, как правило, не менее чем на 2/3 высоты здания	отсутствует
Отрыв наружных стен от внутренних	отсутствует
Искривление рядов кладки блоков	отсутствует
Сколы сопрягающих граней плит перекрытий и покрытия здания	отсутствует
Трещины в полах и плитах перекрытий, распространяющиеся по всей толщине перекрытия и расположенные на всех этажах по одной вертикали	отсутствует
Перекосы и смещения с опор лестничных площадок и маршей	отсутствует
Заклинивание дверей, вследствие перекоса проемов	отсутствует
Трещины, разрывы и другие повреждения в узлах соединений элементов несущих конструкций	отсутствует

Отрыв от стен отмостки, тротуара или примыкающего дорожного покрытия	отсутствует
Заключение: Состояние стен здания, плит перекрытий, лестничных площадок и маршей свидетельствует о том, что признаков деформаций грунтов основания не наблюдается, фундаменты находятся в работоспособном состоянии [2].	

4. Результаты оценки физического износа конструктивных элементов здания

Физический износ конструктивных элементов определяли по методике с ВСН 53-86 (р) [10]. Результаты приведены в таблице 3.

Таблица 3 - Результаты оценки физического износа конструктивных элементов здания

Наименование конструкции	Описание конструкции	Дефекты и повреждения	Физический износ, % [10]	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет [11] фактическая/нормативная
1	2	3	4	5
Стены подвалов	Бутовые	Следы протечек.	25	54/60
Перекрытия подвала	Сборные железобетонные многопустотные плиты	Разрушение защитного слоя бетона, выпадение раствора в стыках плит.	25	54/80
Полы	Земляные	Захламление	-	-
Входные группы:				
Спуски в подвал	Ж/б лестницы	-	0	-
Двери в подвал	Двери металлические.	Коррозия деталей дверных полотен и коробки.	50	5/10

--	--	--	--	--

5. Выводы и рекомендации по результатам обследования здания.

1. Предварительная оценка технического состояния строительных конструкций дает основание считать, что в целом здание на момент обследования не имеет конструктивных повреждений, которые ограничивают его эксплуатационные характеристики по несущей способности.
2. В процессе проведения визуального обследования установлены категории технического состояния несущих конструктивных элементов здания – «работоспособное» и «ограниченно-работоспособное» [2].
3. Снижение качественных показателей конструкций здания от нормативного состояния, в основном, связано с процессом эксплуатации.
4. При обследовании конструктивных элементов подвального помещения здания установлено неудовлетворительное состояние: стен подвала - следы протечек. Перекрытия подвала- разрушение защитного слоя бетона, выветривание раствора в стыках плит. Полы - земляные. В помещениях присутствует большое количество влаги.
5. Отсутствие организованной водосточной системы с кровли здания, способствует попаданию влаги в подвал.
6. На данном этапе эксплуатации здания для приведения помещений подвала здания в нормативное техническое состояние целесообразно проведение капитального ремонта в соответствии с проектом и требованиями нормативных документов.

Рекомендации по ремонту:

Подвал:

- Замена дверных блоков
- Расчистка поверхности стен и перекрытий от осыпавшихся и разрушенных фрагментов
- Ремонт перекрытий в подвале.
- Вертикальная гидроизоляция стен подвала с внутренней и наружной стороны.
- Герметизация вводов коммуникаций
- Устройство нового пола с гидроизоляцией
- Ремонт лестницы в подвал.

Водосточная система:

- Устройство организованной водосточной системы с кровли здания

Заключение по обследованию технического состояния инженерных систем здания

1. Адрес объекта	Сахалинская область: г. Корсаков, ул. Вокзальная, 42
2. Период проведения обследования	15.03.2025.
3. Организация, проводившая обследование	ООО «ИнКом»
4. Тип проекта объекта	жилищное строительство
5. Проектная организация, проектировавшая объект	нет данных
6. Строительная организация, возводившая объект	нет данных
7. Год возведения объекта	1971г.
8. Конструктивный тип объекта	бескаркасное с несущими стенами
9. Число этажей	5
10. Крен объекта (вдоль продольной и поперечной осей)	-
11. Установленная категория технического состояния объекта	работоспособное
12. Оценка технического состояния, физического и морального износа:	
12.1 конструктивных элементов:	
- фундаментов	требуется капитальный ремонт
- фасада	-
- крыши	-
- подвала	требуется капитальный ремонт
- внутренней отделки помещений	-

Подписи членов рабочей группы

 Данилов Е.А.

М.П.

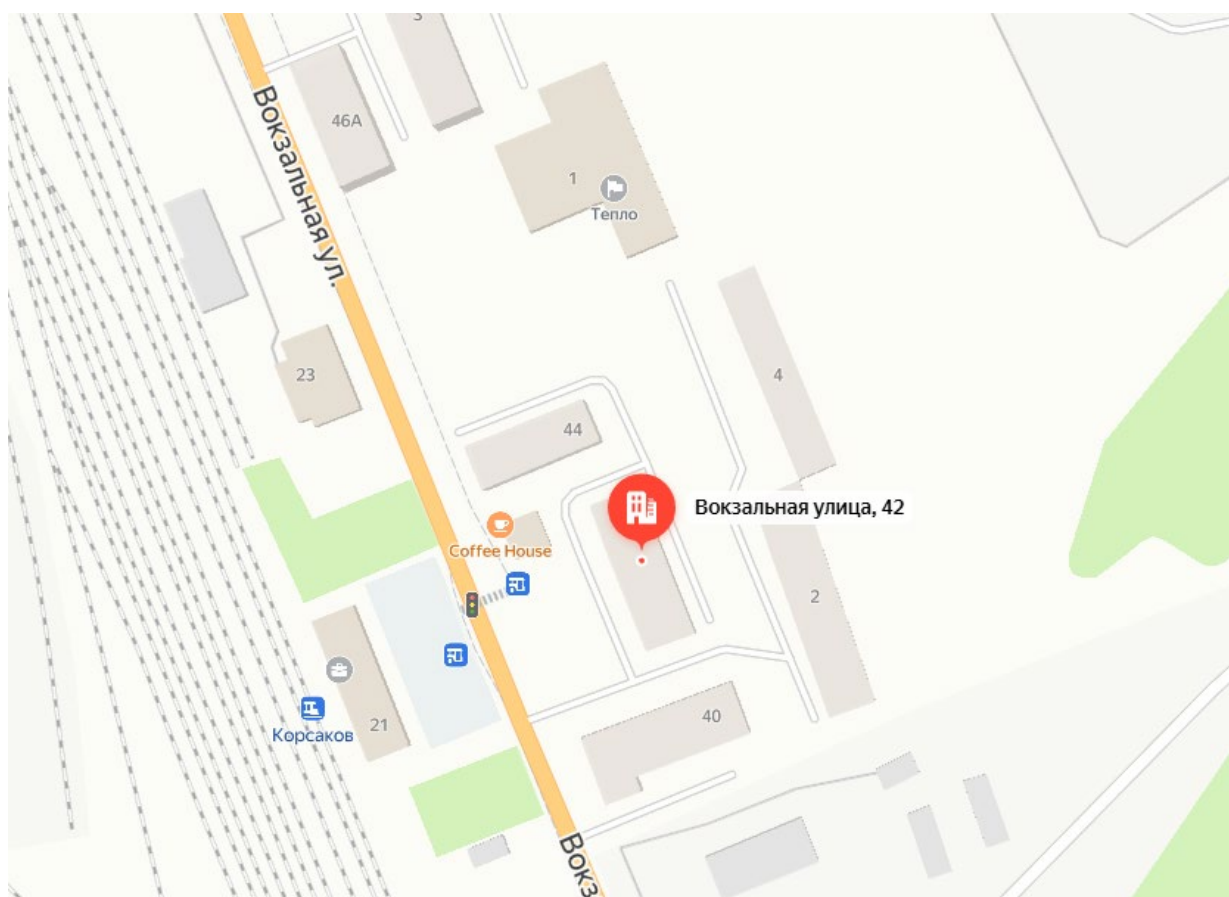
Список используемой литературы

- 1 СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
- 2 ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
- 3 СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76
- 4 СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87
- 5 СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» актуализированная редакция СНиП 52-01-2003
- 6 СП 50.13330.2024 Тепловая защита зданий.
- 7 СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003
- 8 СП 4.13130.2013 Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям
- 9 СП 131.13330.2020 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*
- 10 СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий
- 11 ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий
- 12 ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
- 13 Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам. «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленный зданий и сооружений (ЦНИИПРОМЗДАНИЙ) ГОССТРОИЯ ССР Москва 2001г.»
- 14 Пособие по обследованию строительных конструкций зданий» АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» Москва 1997г

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Ситуационный план

Жилой дом, расположенный по адресу: Сахалинская область: г. Корсаков, ул.
Вокзальная, 42



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Фото таблица технического состояния подвальных помещений

Фото. Б 1 – 5 Общий вид строительных конструкций.

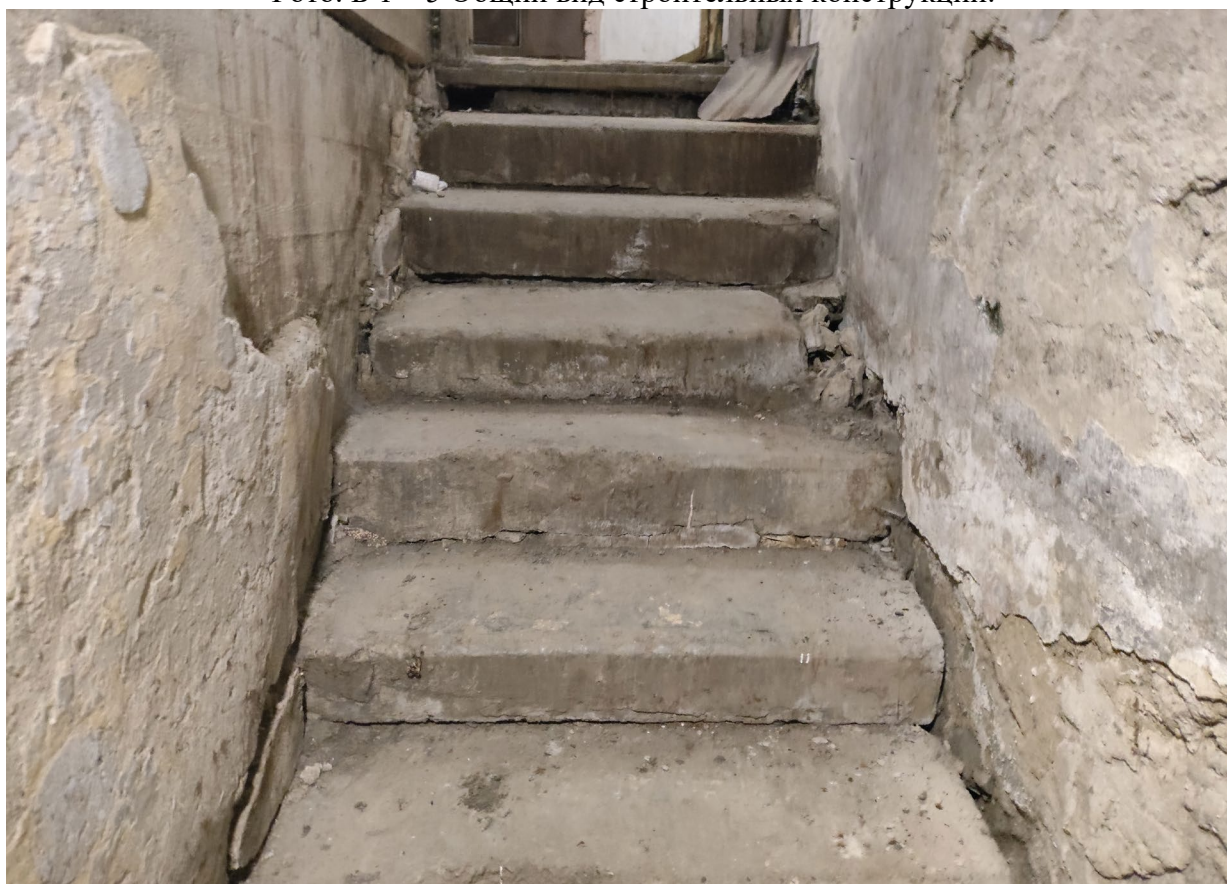






Фото. Б. 6 Разрушение защитного слоя бетона плит перекрытий.



Фото. Б.6. Крышка приемка не закреплена.



Фото. Б. 8 Водосточная система отсутствует.

