

Товариство з обмеженою відповідальністю  
«Найменування»



**ТЕХНІЧНИЙ ЗВІТ**  
**Обстеження технічного стану будівлі об'єднання співвласників**  
**багатоквартирного будинку «», м., ська область**

Адреса (місцезнаходження) будівлі:

Погоджено:


Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

ТО 2020/86-14.12/2020

Змін.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контроль						РП	1	23
ГАП						ТОВ « »		
ГП	Удовик							
Розробив	Зінченко							
Перевірив	Удовик							

Звіт з обстеження об'єкта  
(існуючої будівлі)

## Зміст

Відомості про учасників обстеження	3
Вступ	4
Робоча програма обстеження	5
Фактичні характеристики і конструктивні параметри будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем на момент обстеження	6
Перелік та результати аналізу виявлених відхилень від проектної документації та будівельних норм і стандартів	8
Перевірочний розрахунок навантаження на перекриття даху	10
Висновки	10
Рекомендації щодо вжиття заходів до забезпечення надійності та безпеки під час подальшої експлуатації об'єкта	11
Додатки	13
Список використаної літератури	23

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №					ТО 2020/86-14.12/2020	Арк.
			Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.		Підпис

## Відомості про учасників обстеження

Посада	Прізвище, ініціали	Підпис
ГПП	Удовик А.І.	
Провідний інженер-проектувальник	Надточій О.Л.	
Інженер-проектувальник I категорії	Зінченко С.В.	
Експерт будівельний	Сахненко В.М.	

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.  
3

## Вступ

Даний звіт складений на підставі результатів обстеження технічного стану будівельних конструкцій житлової будівлі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «»,. Обстеження проводилось у серпні-вересні 2020р. фахівцями ТОВ «Найменування» на підставі наступних документів:

- Кваліфікаційний сертифікат серія АР № 005212, виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією Мінрегіонбуду України 22.11.2012 р.;
- Договір № 86 від 13 листопада 2020 р. між ТОВ «Найменування», державною установою «Фонд енергоефективності», та листа згоди від голови правління ОСББ «».

Обстеження технічного стану споруди виконується у відповідності до вимог:

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ст. 392. Огляд, обстеження та паспортизація об'єктів;
2. Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затверджений постановою КМУ від 12.04.2017 р. №257.

Обстеження технічного стану споруди виконується з урахуванням рекомендацій наступних нормативних документів:

1. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану»;
2. ДСТУ Б В.2.6-210:2016 «Оцінка технічного стану сталевих будівельних конструкцій, що експлуатуються».

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №					ТО 2020/86-14.12/2020	Арк. 4
			Змін.	Кільк.	Арк.	№ док		

## Робоча програма обстеження

Вид обстеження – візуальне.

Мета обстеження – отримання необхідних даних для проектування комплексної термомодернізації будівлі.

Обстеження виконано згідно Технічного завдання, затвердженого Замовником.

Технічне обстеження об'єкта включає в себе наступні етапи:

1. Ознайомлення з існуючою документацією
2. Вивчення фактичних умов експлуатації об'єкта та виявлення порушень правил експлуатації
3. Виявлення дефектів та пошкоджень будівельних конструкцій
4. Інструментальні заміри величин виявлених дефектів та пошкоджень будівельних конструкцій
5. Проведення фотозйомки будівельних конструкцій та виявлених дефектів та пошкоджень будівельних конструкцій
6. Визначення технічного стану об'єкту
7. Розроблення у разі необхідності рекомендацій щодо забезпечення безпечної експлуатації об'єкту
8. Складання Звіту за результатами технічного обстеження.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №					ТО 2020/86-14.12/2020	Арк.
								5
Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

## Фактичні характеристики і конструктивні параметри будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем на момент обстеження

Об'єкт, який обстежується – житлова будівля, ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «», яка розташована за адресою: м.

Будівля побудована в 1986 р. за типовим проектом 87 серії.

Призначення – житлова будівля.

Будівля – 9-ти поверхова з підвалом (під всією будівлею), Г-образної прямокутної форми в плані. Висота надземних поверхів – 2,8 м, підвалу – 2,5 м.

Конструктивна система будівлі – жорстка з несучими поздовжніми зовнішніми і внутрішніми стінами. Просторова жорсткість та стійкість забезпечується поперечними та поздовжніми панельними стінами, об'єднаним між собою та з диском перекриттів в єдину просторову систему.

Фундаменти – стрічковий, блоки з залізобетону.

Зовнішні стіни (панелі товщиною 300 мм та 400 мм, силікатна цегла товщиною 380 мм та 510 мм). Стіни будівлі самонесучі виконані частково з легкобетонних блоків з заповненням керамзитобетоном, частково з керамічної цегли. Цоколь оздоблений цементно- піщаним розчином. Горизонтальні шви між панелям зовнішніх стін заповнені гернітом на цементному розчині, вертикальні – одним шаром руберойду та пінопластом, а шпонки замоноличені керамзитобетоном. Перекриття – збірні залізобетонні круглопустотні панелі. Шви між панелями замоноличені цементним розчином.

Сходи – збірні залізобетонні марші та площадки.

Дах – наявний технічний поверх. з організованим внутрішнім водовідведенням. Покриття – рулонне, утеплювач – шлак керамзитовий.

Заповнення віконних прорізів – блоки із ПВХ профілю та частково дерев'яні.

Заповнення дверних прорізів – дерев'яні, металеві та ПВХ профіль.

З квартир мешканців передбачені виходи на балкони та лоджії.

Огородження балконів – металева огорожа з армоцементними екранами. Висота огорожі - 1200 мм.

Огородження лоджій – металева огорожа з армоцементними екранами. Висота огорожі - 1200 мм. Козирки над входами – залізобетонні.

Сходи ганків – з бетонними східцями.

Вимощення – бетонне.

Підвал не опалюється. Сходові клітини опалюються.

При проведенні обстеження за нульову відмітку прийнята відмітка чистої підлоги першого поверху будівлі.

Будівля обладнана наступним інженерним обладнанням:

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

6

- системи холодного та гарячого водопостачання;
- система каналізації;
- системи вентиляції (природня).
- система центрального водяного опалення;
- освітлювальна та силова електромережі напругою 380/220 В.

Ступінь вогнестійкості будівлі (в залежності від її конструктивних характеристик) – III.

Орієнтовний клас наслідків (відповідальності) – СС2.

Орієнтовна сейсмічність майданчика будівництва (для ділянки з середніми за сейсмічними властивостями ґрунтами та класу наслідків СС2) – 6 балів (ДБН В.1.1-12:2014). Згідно СНиП II-A.12-62 сейсмічність пункту будівництва складала 5 балів, крім того ці норми встановлювали спеціальні вимоги до проектування споруд, що зводяться в районах, схильних до землетрусів силою лише 7, 8 і 9 балів.

Орієнтовне значення встановленого терміну експлуатації будівлі – 100 років (ДБН В.1.2-14-2018).

Основні техніко-економічні показники будівлі (орієнтовні):

- площа забудови – 1324,2 м<sup>2</sup>;
- будівельний об'єм – 34738 м<sup>3</sup>.

Представниками замовником надана наступна документація по об'єкту:

- Технічна документація (Дело на домовладение);
- Комплект креслень «Типовые проекты жилых зданий серия 87».

Природно-кліматичні умови

Район м. ської області, відноситься до I Північно-західного кліматичного району (згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010).

Район м. вської області відноситься до 6 району за характеристичним значенням ваги снігового покриву ( $S_0 = 1600$  Па) та до 2 району за характеристичним значенням вітрового тиску ( $W_0 = 1600$  Па) (ДБН В.1.2-2:2006).

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №					ТО 2020/86-14.12/2020	Арк. 7
			Змін.	Кільк.	Арк.	№ док		

## Перелік та результати аналізу виявлених відхилень від проектної документації та будівельних норм і стандартів.

Обстеження об'єкту проводилось на відповідність вимогам щодо забезпечення механічного опору та стійкості відповідно до Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд. До уваги брались також деякі інші вимоги до експлуатаційної придатності об'єкта: щодо пожежної безпеки, безпеки експлуатації, безпеки життя і здоров'я людини та захист навколишнього природного середовища. Результати обстеження із зазначенням даних щодо відповідності будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем основним вимогам, встановленим Технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд наведені в табл.1, на фотознімках та схемах у додатках.

Таблиця 1. Відомість дефектів та пошкоджень

№	Конструктивні елементи	Відповідність будівельних конструкцій Технічному регламенту будівельних виробів, будівель і споруд	Дефекти і пошкодження. Обґрунтування причин виникнення дефектів і пошкоджень
1.	<i>Стіни</i>	2 – придатний до нормальної експлуатації	1. Вивітрювання розчину у швах кладки зовнішніх стін верхнього поверху та парапетів (цегляна частина будівлі). Пошкодження викликані низькою якістю розчину. 2. Тріщини температурного характеру шириною розкриття до 3 мм по фасаді 3. Виявлені ділянки самовільного утеплення фасадів квартир. Утеплювач – пінополістирол, мінеральна вата. 4. Труба газопроводу системи газопостачання знаходиться близько до фасадів будівлі. 5. Труба газопроводу системи газопостачання проходить через застклений балкон. 6. При проході газової труби через самовільно утеплену ділянку фасаду не здійснювався перенос газової труби на відстань достатню для обслуговування. 7. Виявлені численні факти монтажу кондиціонерів, супутникових антен, кріплення зовнішнього освітлення, ґрати на вікнах, кабельно-провідникова продукція на фасаді будівлі. 8. Дерев'яні вікна, рами та двері вичерпали свій ресурс експлуатації. 9. Тепловий опір стін, вікон та дверей не відповідає сучасним нормам з енергозбереження.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №
--------------	---------------	-------------

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
-------	--------	------	--------	--------	------

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

8



2.	<i>Плити перекриття</i>	1 – нормальний	Дефекти та пошкодження не виявлені
3.	<i>Покрівля</i>	1 – нормальний	Відрив гідроізоляційного килима від парапету.
4.	<i>Вент-канали</i>	2 – придатний до нормальної експлуатації	Розморожування та вивітрювання цегляної кладки витяжного вентиляційного каналу на даху.
5.	<i>Цоколь</i>	2 – придатний до нормальної експлуатації	1. Виявлені місця незначної просадки та замокання відмостки. 2. В місцях просідання наявні сліди протікання атмосферної вологи до приміщень підвалу. 3. Виявлені численні зелені насадження (кущі, дерева) біля відмостки та цоколя будівлі. 4. Виявлені місця руйнації приямків, внаслідок чого атмосферна волога без перешкод потрапляє у приміщення підвалу. 5. Виявлені місця оголення фундаментних блоків внаслідок осипання захисного шару.
6.	<i>Підвал</i>	2 – придатний до нормальної експлуатації	1. Виявлені місця протікання атмосферної вологи до приміщень підвалу з зовнішньої сторони будівлі. 2. Стан ізоляції мереж – незадовільний. 3. Входи до підвалу потребують капітального ремонту внаслідок дії атмосферної вологи.
7.	<i>Технічний поверх</i>	2 – придатний до нормальної експлуатації	1. Виявлені місця протікання атмосферної вологи з покрівлі до технічного поверху. 2. Стан ізоляції мереж – незадовільний. 3. Велика площа технічного поверху засмічена.
8.	<i>Утеплені ділянки зовнішніх стін Пінополістирол, товщина 50 мм.</i>		Виявлена утеплена ділянка зовнішньої стіни. Матеріал утеплювача – пінополістирол, товщина 50 мм. Відсутня інформація щодо технології утеплення, виробника системи утеплення, даних монтажної організації. Рекомендовано вказану ділянку демонтувати.
9.	<i>Утеплені ділянки зовнішніх стін Мінераловатними плитами, товщина 150 мм.</i>		Виявлена утеплена ділянка зовнішньої стіни. Матеріал утеплювача – мінераловатні плити, товщина 150 мм. Технологія утеплення та виробник системи утеплення Ceresit. Наявна проектна та виконавча документація на виконання утеплення. Проведені обстеження підтвердили задовільний стан ділянки утеплення. Рекомендовано вказану ділянку залишити при утепленні стін.
10.	<i>Балкони, лоджії</i>	2 – придатний до нормальної експлуатації	Виявлені місця незначного руйнування країв балконної плити.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020



## Рекомендації щодо вжиття заходів до забезпечення надійності та безпеки під час подальшої експлуатації об'єкта.

Для усунення дефектів та пошкоджень, які перешкоджають нормальній експлуатації або знижують несучу здатність та довговічність, при виконанні робіт по ремонту будівлі рекомендується наступне:

1) до початку ремонтних робіт на виявлених тріщинах у стінах встановити маяки і проводити регулярні спостереження за їх станом для визначення характеру і стадії деформацій. Маяки на зовнішніх стінах повинні бути виготовлені з цементного розчину, в сухих приміщеннях – гіпсові. Маяки повинні наноситися на очищену поверхню кладки з таким розрахунком, щоб вони перекривали тріщину і заходили за неї на 100-150 мм. На маяку вказують порядковий номер і дату встановлення. Результати спостереження фіксувати у спеціальному журналі. При виявленні прогресуючих деформацій ґрунтових основ на фундаментах необхідно проведення додаткових обстежень.

2) В місцях розморожування та руйнування цегляної кладки зовнішніх стін та цоколя, а також у місцях відшарування та ремонту облицювального шару зовнішніх стін, перед нанесенням теплоізоляційних шарів відбити пошкоджені ділянки та виконати відновлення первісної товщини, наприклад, шляхом оштукатурювання поверхні цементно-піщаним розчином марки М50-М100. Спільна робота відновлювального шару цементно-піщаного розчину з цегляною кладкою повинна забезпечуватись влаштуванням конструктивних заходів: перев'язкою анкерами. Глибина їх закладання повинна бути не менше 120 мм. Крок анкерів приймають рівним 0,4 м по висоті і 0,6 м по довжині в шаховому порядку. До анкерів за допомогою ручної електродугової зварки приварити арматурні сітки. Кількість арматурних сіток, приймається в залежності від ступеня пошкодження цегляної кладки;

3) Виконати ремонт існуючої м'якої покрівлі в місцях стику з вентиляційними каналами та парапетами;

4) Виконати вертикальне планування території навколо будівлі з відновленням вимощення шириною не менше 1 м з обов'язковим ухилом 3% від стін та видалити дерева, розташовані ближче 5 м від фундаментів будівлі;

5) При необхідності перекласти пошкоджену цегляну кладку витяжного вентиляційного каналу на даху.

6) При розробці проектно-кошторисної документації розробити детальні вузли для переноси газової труби, кріплення супутникових антен, кондиціонерів, кабельно-проводникової продукції, зовнішнього освітлення та виходу димаря системи індивідуального опалення одного з мешканців.

7) Відновити зруйновані приямки для запобігання попаданню атмосферної вологи до приміщень підвалу.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

11



## Додатки



Зруйнований  
приямок



Газова труба на  
фасаді. Передбачити  
перенос на достатню  
відстань. Ліквідувати  
місток холоду.



Вхід до підвалу.  
Передбачити  
комплекс робіт по  
усуненню місць  
затікань.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

13



Газова труба проходить через закшений балкон. Відсутня можливість обслуговування ділянки газової труби.



Велика кількість встановлених на фасаді кондиціонерів, самовільно утеплені ділянки фасадів, виріз утеплювача для газових мереж (містки холоду).

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020



Температурні деформації, вивітрювання, розшарування плит. Старі дерев'яні балконні рами, відсутність козирків для водовідводу, руйнування плит перекриття внаслідок кількох факторів.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

15



Вивітрювання розчину між панелями фасаду будівлі.



Відстань від газової труби до фасаду недостатня для повноцінного утеплення фасаду будівлі.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

16





Замокання цоколю.



Волосяні тріщини на фасаді та цоколі.



Зруйнований приямок.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

17



Відшарування облицювання цоколю.



Тріщина на фасаді.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

18



Тріщина на фасаді.  
Старе дерев'яне вікно.  
Змонтований на фасаді  
кондиціонер.



Руйнування плити.



Оголення  
фундаментних блоків  
внаслідок осипання  
захисного шару.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

19



Стан мереж у підвалі будівлі.



Велика кількість сміття на технічному поверсі.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

20



Розморожування та вивітрювання цегляної кладки витяжного вентиляційного каналу на даху.



Розморожування та вивітрювання цегляної кладки витяжного вентиляційного каналу на даху.



Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

21



Водоприймальна воронка на покрівлі.



Руйнація парапетної плити.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

ТО 2020/86-14.12/2020

Арк.

22

## Список використаної літератури

1. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану».
2. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків.
3. ДБН В. 1.2-14-2018 Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд.
4. ДБН В.1.1.7-2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги.
5. ДБН В.1.2-2:2006 Навантаження та впливи. Норми проектування.
6. ДБН В.2.2-9-2018 Громадські будівлі і споруди. Основні положення.
7. ДБН В.2.6-220:2017 Покриття будівель і споруд.
8. ДБН В.2.6-161:2017 Дерев'яні конструкції. Основні положення.
9. ДБН В.2.6-162:2010 Кам'яні та армокам'яні конструкції.
10. ДБН В.2.6-198:2014 Сталеві конструкції. Норми проектування.
11. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
12. ДСТУ EN 62305-1:2012 Захист від блискавки. Частина 1. Загальні принципи.
13. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Будівельна кліматологія.
14. ДБН В.2.5-67:2013 Опалення, вентиляція та кондиціонування.
15. ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №					ТО 2020/86-14.12/2020	Арк.
Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
						23		

