

**Общество с ограниченной ответственностью
«КапиталСтрой»**

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 365 от 20 августа 2021г. Ассоциация организаций и специалистов в сфере архитектурного-строительного проектирования «Мастер-Проект» (СРО-П-202-09082018)

Тел.:+7(495)508-56-51

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КапиталСтрой»

Герасин К.В.



«13» февраля 2026 г.

Техническое заключение

по результатам фактического обследования жилого здания, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Серпухов, г. Пущино, микрорайон Д, д. 6

7	7	—	8	0	6	2	—	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Москва, 2026 г.

1. Вводная часть

Настоящее техническое заключение включает результаты выполненных работ на объекте по адресу: Московская обл., г.о. Серпухов, г. Пущино, мкр. Д, д. 6, предусмотренных договором №ТЗ/9525 от 02 февраля 2026 г., между ТСЖ «Дб» и ООО «КапиталСтрой».

Дата проведения обследования – «09» февраля 2026 г.

Сведения об экспертной организации – Общество с ограниченной ответственностью «КапиталСтрой» (ООО «КапиталСтрой»).

Право на выполнение работ представлено документами:

- Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 365 от 20 августа 2021г. Ассоциация организаций и специалистов в сфере архитектурного-строительного проектирования «Мастер-Проект» (СРО-П-202-09082018).

Цель обследования:

Целью проведения обследования в натуральных условиях ограждающих конструкций являлось выявление их физического и морального износа, установление (оценка) категории их технического состояния в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011. Определение физического износа жилого здания необходимого для планирования и проектирования капитального ремонта жилого фонда.

2. Исходные данные

При проведении обследования и составления технического заключения были использованы материалы, представленные Заказчиком:

- Технический паспорт здания (БТИ).

Этапы проведения обследований:

- Подготовительные работы.

- Предварительное(визуальное) обследование и экспертная оценка.

- Выполнение расчетов и произведение анализа состояния конструктивных элементов здания, необходимых для определения физического износа здания.

3. Термины и определения

Аварийное состояние – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации и необходимость восстановления и усиления.

Оценка технического состояния – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Критерии оценки – установленное проектом или нормативным документом количественное и качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформацию и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Текущий ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.

Модернизация здания – частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике условий

проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов и производственных зданий.

Моральный износ здания – постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

Физический износ здания – ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

4. Методика проведения обследования и расчеты

Обследование выполнено с учетом требований СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и общих положений ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Применены ВСН 53-86 (р): ведомственные строительные нормы - правила оценки физического износа жилых зданий. Правила обследования и мониторинга технического состояния», а также других нормативных документов применительно к обследованию ограждающих конструкций.

Общие положения

4.1. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

4.2. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1 – 71 (ВСН 53-86 (р): ведомственных строительных норм).

4.3. Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{P_i}{P_k}, \quad (1)$$

где Φ_k – физический износ конструкции, элемента или системы, %;

Φ_i – физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по табл.1-71, % (ВСН 53-86 (р));

P_i – размеры (площадь или длина) поврежденного участка, кв. м или м;

P_k – размеры всей конструкции, кв. м или м;

n – число поврежденных участков.

4.4. Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ik} \times l_i, \quad (2)$$

где Φ_z – физический износ здания, %;

Φ_{ik} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, % ;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей - по их сметной стоимости.

4.5. Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем - до 10%; для конструкций, элементов и систем - до 5%; для здания в целом - до 1%.

4.6. Для слоистых конструкций - стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа; по техническому состоянию (табл.14, 40ВСН 53-86 (р)) и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле:

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \times K_i, \quad (3)$$

где Φ_c – физический износ слоистой конструкции, %;

Φ_i – физический износ материала слоя, определяемое по рис.1 и 2 в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции, %;

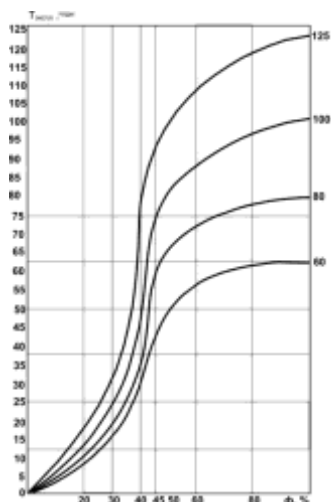


Рис.1. Физический износ слоистых конструкций

(срок службы 60-125 лет)

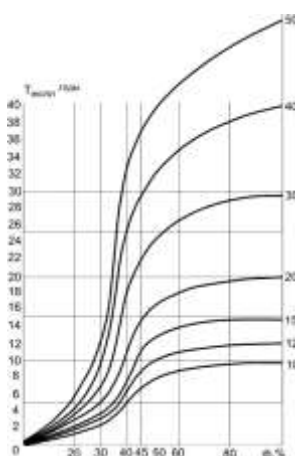


Рис. 2. Физический износ слоистых конструкций

(срок службы 10-50 лет)

4.7. Физический износ внутренних систем инженерного оборудования зданий в целом должен определяться по табл. 64-71 (ВСН 53-86 (р)) на основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, физический износ системы следует уточнить расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов по графикам, приведенным на рис. 3 – 7 (ВСН 53-86 (р)). За окончательную оценку следует принимать большее из значений.

4.8. Физический износ газового и лифтового оборудования должен определяться в соответствии со специальными нормативными документами.

**5. Конструктивные элементы объекта обследования
(выполнение подготовительных работ)**

<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Описание конструктивных элементов</i>
Фундамент	сборный, ж/б блоки
Наружные стены и перегородки	панели
Перекрытия: чердачные -	железобетонные
междуэтажные -	железобетонные
подвальные -	железобетонные
Колонны и столбы	отсутствуют
Крыша	совмещенная по ж/б перекрытию
Лестницы	бетонная с металлическими поручнями
Фасады	заводское оформление панелей
Перегородки	гипсолитовые, кирпичные
Внутренняя отделка	оштукатурено, окрашено
Полы	бетонные
Оконные и дверные проемы	окна – ПВХ, двери – входные ПВХ
Мусоропровод	есть
Печи, камины, очаги	отсутствуют
Канализация	центральная
Система водоснабжения	СХВ – центральная, СГВ – центральная
Система теплоснабжения	центральная
Электрооборудование	электросчетчики
Электроосвещение	скрытая проводка
Система внутридомового газового оборудования	не обследуется в соответствии с ВСН 53-86(р).

СПРАВКА

о техническом состоянии здания

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя		
1.	Адрес объекта или описание места нахождения			
1.1.	субъект Российской Федерации	Московская область		
1.2.	район	г.о. Серпухов		
1.3.	населенный пункт	г. Пущино		
1.4.	микрорайон	мкр. Д		
1.5.	улица (проспект, переулок и т. д.)			
1.6.	номер дома	6		
1.6.1	корпус дома			
2.	Сведения о здании			
2.1.	Инвентарный номер			
2.2.	Назначение здания*	Многоквартирный жилой дом		
2.3.	Литера**	А		
2.4.	Дата визуального обследования	09.02.2026 г.		
2.5.	Этажность здания, кроме того	9		
2.6.	Количество подземных этажей			
2.7.	Год ввода в эксплуатацию (постройки)	1988		
2.8.	Количество жилых подъездов	4		
2.9.	Количество квартир***	142		
		лит. А	лит. ...	лит. ...
3	Физический износ здания, %	23		
3.1	Физический износ элементов, %			
3.2	- фундамент (материал, %)	25		
3.3	- наружные стены (материал, %)	25		
3.4.1	- перекрытия (материал)	чердачные	25	
3.4.2		междуэтажные	25	
3.4.3		балконные	30	
3.4.4		подвальные	25	
3.5	- колонны и столбы (материал, %)	-		
3.6	- крыша (материал, %)	3		
3.7	- лестницы (материал, %)	25		
3.8	- фасады (материал, %)	35		
3.9	- перегородки (материал, %)	25		
3.10	- внутренняя отделка (материал, %)	5		
3.11	- полы (материал, %)	10		
3.12	- оконные и дверные проемы	1		
3.13	- мусоропровод	20		
3.14	- печи, камины, очаги	-		
3.15	- канализация	30		
3.16	- система холодного водоснабжения (материал, %)	30		
3.17	- система горячего водоснабжения (материал, %)	30		
3.18	- система теплоснабжения (отопление) (материал, %)	30		
3.19	- электрооборудование	25		
3.20	- система внутридомового газового оборудования	-		

4	Примечание	В связи с тем, что в правилах оценки жилых зданий ВСН 53-86(р) не предусмотрена оценка физического износа внутридомового газового оборудования и не предоставлением соответствующих актов от организаций, осуществляющих надзор за техническим состоянием данного оборудования, в графе 3.20 стоит прочерк.
	отмостка (другое)	30

Осмотр осуществляется только в помещениях общего пользования, к которым обеспечен доступ Заказчиком работ.

Выводы по результатам фактического обследования жилого здания: физический износ здания по состоянию на дату, указанную в титульном листе настоящего технического заключения составляет 23% согласно показателям Справки технического состояния здания. Техническое состояние здания следует считать, как удовлетворительное.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящее техническое заключение составлено в городе Москве в 2-х подлинных экземплярах и содержит:

- 12 (двенадцать) страниц основного текста и фотоматериалы;
- документы экспертов и организации на 3 (листах).

Фотоматериалы объекта обследования:



Фото 1. Адресная табличка дома.



Фото 2. Фасад дома.

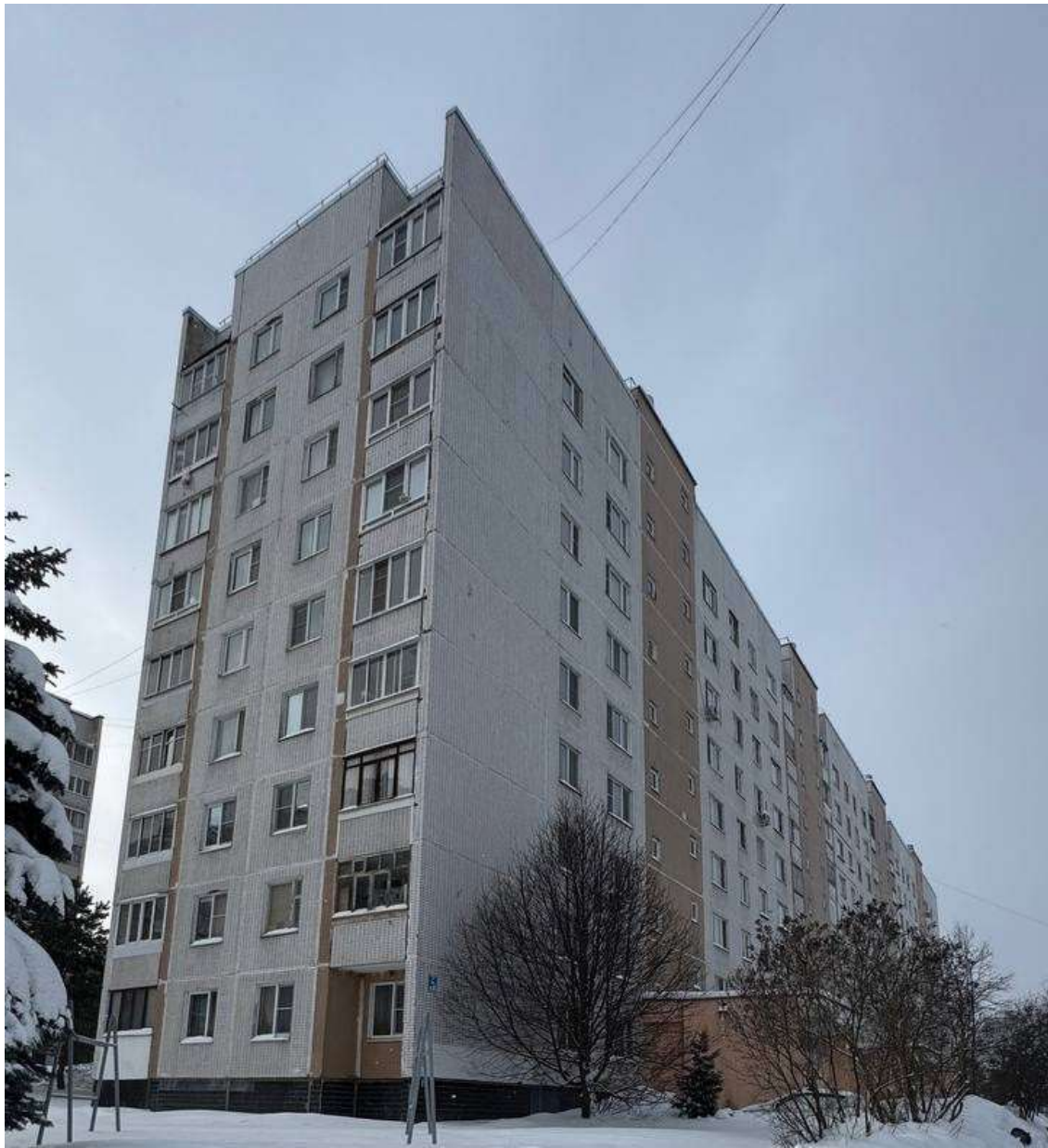


Фото 3. Торец дома.