



ИП Косарева Гульнара Салаватовна
Адрес: 196652, Санкт-Петербург, г.
Колпино, ул. Севастьянова, д.30 корп.1,
стр. 1, кв. 22
ИНН 183404161274
ОГРНИП: 318784700075760

**ЖКХ
ЭКСПЕРТ**

+7(812)425-60-75
+7(952)390-87-64
+7(911)994-92-30

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ**

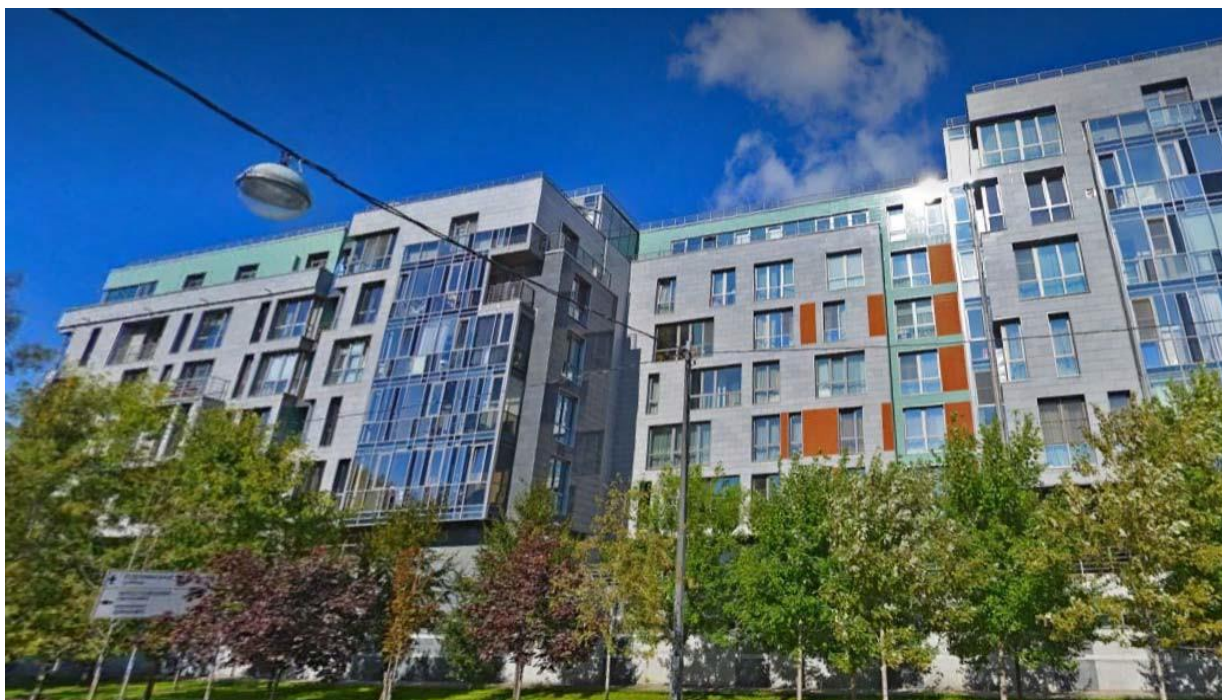
gkx.expert@gmail.com

*«Согласовано»
Председатель правления
ТСЖ "МОРСКОЙ 15"*

_____/ *ДАНИШЕВСКИЙ А.А.*
«14» декабря 2023г

*«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «ЖКХ ЭКСПЕРТ»*

_____/ *Косарева Г.С.*
«14» декабря 2023г.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

по результатам обследования

**кровли многоквартирного жилого дома по адресу:
197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А**

Шифр: 455-11.2023.1

**Приложение №1 к
п.12 Повестки дня
очередного общего
собрания собственников
помещений в
многоквартирном доме
по адресу:
Санкт-Петербург,
Морской пр. д. 15 лит.А
в очно-заочной форме в
период с 25.03.2024г. по
25.05.2024г.**

г. Санкт-Петербург
2023г.

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-012-06072009 от 20.07.2018

1. ВВЕДЕНИЕ.

1.1. Основание для проведения обследования

Основанием для проведения технического обследования состояния кровли здания, является:

- договор № 455-11.2023 от 29.11.2023.г
- техническое задание.

1.2. Цель проведения обследования

Цель обследования – техническое обследование состояния кровли здания в объеме, необходимом для определения фактического состояния кровли.

Для реализации поставленной цели, в рамках обследования были проведены следующие работы:

- анализ представленной технической документации;
- ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочными решениями;
- визуальное обследование строительных конструкций кровли;
- выявлены дефекты и повреждения строительных конструкций кровли с их фотофиксацией.
- по результатам визуального обследования выполнен расчет физического износа состояния кровли по ВСН 53-86 (р).

1.3. Объект обследования

Объектом настоящего обследования является кровля здания по адресу: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А

1.4. Данные о заказчике

Наименование организации	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "МОРСКОЙ 15",
Руководитель	ДАНИШЕВСКИЙ АНТОН АЛЕКСАНДРОВИЧ
Адрес	197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А

1.5. Дата (период) проведения обследования

Дата проведения обследования – декабрь 2023 г.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

						455-11.2023.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

1.6. Данные о специализированной организации

Наименование организации	ИП Косарева Гульнара Салаватовна «ЖКХ ЭКСПЕРТ»
Руководитель	Косарева Гульнара Салаватовна
Адрес местонахождения:	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д.30 корп. 1, стр. 1, кв. 22
Телефон/факс	+7(952)390-87-64
ИНН	183404161274
Наличие допуска на право проведения технического обследования	ИП «Косарева Гульнара Салаватовна» является членом СРО Ассоциация проектных организаций «Союзпетрострой-Проект». Регистрационный номер в реестре членов №416 от 20.07.2018 Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-012-06072009

1.7. Сведения о предоставленных в процессе освидетельствования документах

№ п/п	Наименование	Наличие документов
1.	Проектная документация	Проект 1080-2005-AP
2.	Эксплуатационная документация	Технический паспорт (ПИБ).
3.	Отчеты по результатам предыдущих обследований	Отсутствует

1.8. Используемые инструменты:

- лазерный дальномер DISTO classic A, заводской №52706296;
- лазерный дальномер (рулетка) Metro CONDROL 50 Pro;
- лазерный уровень BOSCH PCL 20 SET;
- штангенциркуль по ГОСТ 166-80, зав. № 944311;
- 5-метровая металлическая рулетка с ценой деления 1 мм;
- цифровая камера Canon PowerShot SX120 IS;
- Бинокль

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.1	Лист
							4

2. КРАТКАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ

2.1. Расположение объекта обследования

Жилой дом расположен в Петроградском районе по адресу: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А



Рис. 1. Ситуационный план.

Обследуемый объект представляет собой жилое здание сложной формы со встроенным паркингом в уровне цокольного этажа. Этажность - 8 (6,7,8, в том числе цокольный этаж) этажное. Здание расположено малым лицевым фасадом на Константиновский переулок, большим лицевым фасадом на Морской проспект.

2.2. Описание конструктивных элементов

Год постройки – 2011 г.

Категория – Дома, построенные после 1999 года, категории "Новое.

Число лестниц – 4.

Общий строительный объем – 62632 м³.

Площадь здания – 10202,1 м².

В том числе,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

455-11.2023.1

Лист
5

Площадь нежилых помещений
 функционального назначения 100,8 м²
 Стены – из красного кирпича на цементно-песчаном растворе
 Кровля – мягкая
 Площадь кровли из рулонных материалов 2377м²

2.3. Фактические условия эксплуатации строительных конструкций

Снеговой район – II. Нормативное значение веса снегового покрова S_g – 1,5 кПа.

Ветровой район – III. Нормативное значение ветрового давления w_0 – 0,30 кПа.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - минус 24°C.

Средняя температура наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98 - минус 32°C.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			455-11.2023.1						6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

3.1 Общие термины и определения

Общие термины и определения приведены согласно ГОСТ 31937-2011, СП-13-102-2003.

Безопасность эксплуатации здания (сооружения) - комплексное свойство объекта противостоять его переходу в аварийное состояние, определяемое: проектным решением и степенью его реального воплощения при строительстве; текущим остаточным ресурсом и техническим состоянием объекта; степенью изменения объекта (старение материала, перестройки, перепланировки, пристройки, реконструкции, капитальный ремонт и т. п.) и окружающей среды как природного, так и техногенного характера; совокупностью антитеррористических мероприятий и степенью их реализации; нормативами по эксплуатации и степенью их реального осуществления.

Обследование технического состояния здания (сооружения) - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование грунтов основания и строительных конструкций на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих конструкций и определения их фактической несущей способности.

Специализированная организация - физическое или юридическое лицо, уполномоченное действующим законодательством на проведение работ по обследованиям и мониторингу зданий и сооружений.

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности несущей строительной конструкции или здания и сооружения в целом, а также грунтов их основания, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик.

Критерий оценки технического состояния - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего деформативность, несущую способность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции и грунтов основания.

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

Дефект – отдельное несоответствие конструкции какому-либо

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

455-11.2023.1

Лист
7

параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Повреждение – неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Текущее техническое состояние зданий (сооружений) - техническое состояние зданий и сооружений на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.

Восстановление - комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния, определяемого соответствующими требованиями нормативных документов на момент проектирования объекта.

Усиление - комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая грунты основания, по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями.

Несущие конструкции – строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

3.2 Классификация технического состояния и дефектов

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» оценку категорий технического состояния несущих конструкций зданий (сооружений), включая грунтовое основание, проводят на основании результатов обследования. По этой оценке, конструкции, здания и сооружения, включая грунтовое основание, подразделяют на:

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

Работоспособное техническое состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

Ограниченно-работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.1	Лист
							8

имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Усиление - комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая грунты основания, по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями.

3.3 Состояние конструкций на момент проведения обследования

При обследовании кровли здания были выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Биологические поражения (Приложение №2, Фото № 13, 17, 18, 27);
- Загрязнения кровли (Приложение №2, Фото № 13, 15, 17, 21, 22, 25);
- Негерметичное соединение окрытий парапетов (Приложение №2, Фото № 7, 15, 16, 17, 18, 27, 28, 29);
- Отпадение плиток парапета (Приложение №2, Фото №1, 2, 3, 6, 7, 9, 31);
- Отслоение плиток парапета (Приложение №2, Фото №4, 8, 11, 12, 13, 19, 20, 27, 30);
- Отсутствует прижимная планка (краевая рейка) (Приложение №2, Фото №21, 22, 23, 24, 25, 26);
- Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям (Приложение №2, Фото №21, 22, 23, 24, 25, 26);
- Повреждения ограждающей решетки (Приложение №2, Фото 5, 10, 14, 16);
- Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям (Приложение №2, Фото № 21, 22, 23, 24, 25, 26);
- Протечки кровли местами (Приложение №2, Фото № 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41);
- Разрушение плит парапета (Приложение №2, Фото №11, 14, 16);
- Ржавление ограждающей решетки. (Приложение №2, Фото № 5, 10);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.1	Лист
							9

- Следы ремонта отдельными участками (Приложение №2, Фото № 25);
- Деформация оцинкованных покрытий парапетов. (Приложение №2, Фото № 42, 43, 45-50)
- Разгерметизация стыков покрытий. (Приложение №2, Фото № 42, 43, 45-50)
- Дефектная гидроизоляция террасы кв. 49 , при вскрытии обнаружена вода. (Приложение №2, Фото № 44)

Количественные характеристики дефектов, а также рекомендации по их устранению, приведены в дефектной ведомости (см. Приложение 1). Материалы фотофиксации см. Приложение 2.

Инд. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
						Лист
455-11.2023.1						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10

4. РАСЧЁТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КРОВЛИ

Расчёт физического износа выполнен на основании оценки технического состояния элементов здания, в соответствии с таблицами № 41 «Кровля» «ВСН 53-86(р) ПРАВИЛА ОЦЕНКИ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ»

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
1.Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и 2. местах примыкания к вертикальным поверхностям, 3. прогиб настенных желобов	0-20	Ремонт кровли местами
1 Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли); 2 ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки;3 проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; 4 повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах)	21-40	Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительно покрытием и еще одним слоем; ремонт желобов, решеток и водоприемных устройств
1 Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия;2 вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; 3 ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов;4 протечки кровли местами; 5 массовые повреждения ограждающей решетки	41-60	Ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида; смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.; ремонт ограждающей решетки
1 Массовые протечки,2 отслоения покрытия от основания, 3 отсутствие частей покрытия,4 ограждающая решетка разрушена	61-80	Полная замена кровли

Физический износ системы стен определяем по

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{P_i}{P_k}$$

формуле:

где Φ_k - физический износ элемента, %; (получаем расчётом)

Φ_i - физический износ элемента, определённый по табл. 41, %; на основании данных, полученных при обследовании;

P_i - размеры поврежденного участка, м², м или шт.; на основании обследования;

P_k - размеры всей конструкции, м² или м; на основании обследования и данных технико-экономического паспорта ТСЖ;

n - число поврежденных участков.

Данные расчетов сводим в таблицу 1.

Таблица 1. Расчёт физического износа кровли:

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.1			11

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

Признаки износа	Общий размер элемента (м2)	Размер дефектного участка (м2)	Удельный вес дефектного участка	Процент износа дефектного участка (%)	Процент износа с учетом удельного веса
1.Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и 2. Повреждения в местах примыкания к вертикальным поверхностям	2377	365	15,36	13,33	2,05
1 Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли); 2 Ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; 3 Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям.	2377	663	27,89	35,25	9,83
1 Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; 2 вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; 3 Протечки кровли местами; Массовые повреждения ограждающей решетки.	2377	762	32,06	56,20	18,02
1 Массовые протечки, 2 Отслоения покрытия от основания,	2377	587	24,69	70,50	17,41
Итого:	2377	2377,00	100,00		47,31

Вывод: Физический износ кровли здания по расчету составляет 47,31 %.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

455-11.2023.1

5. ВЫВОДЫ.

На основании результатов проведенного технического обследования кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А, можно сделать следующие выводы:

5.1 Техническое состояние кровли здания – ограничено работоспособное.

5.2 Физический износ кровли в соответствии с «ВСН 53-86(р) составляет 47,31 %.

5.3 Причинами повреждений, выявленных на кровле здания являются:

1. Протечки, происходившие ранее до ремонта кровли.
2. Монтаж кровельного покрытия при строительстве был проведен без соблюдения строительных норм и технологий.
3. Воздействия природно-климатических факторов.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			455-11.2023.1						13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

6.1 Техническое состояние кровли здания – ограничено работоспособное.

6.2 Физический износ кровли в соответствии с «ВСН 53-86(р) составляет 47,31 %.

6.3 Количественные характеристики дефектов, а также рекомендации по их устранению, приведены в дефектной ведомости (см. Приложение 1).

6.4 На основании выше сказанного данные элементы не соответствуют требованиям Норм и Правил и находятся в ограничено работоспособном состоянии по совокупности дефектов и повреждений необходим капитальный ремонт крыши с заменой покрытия кровли.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			455-11.2023.1						14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. ВСН 53-86(р) Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий.
2. ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния
3. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. /Госстрой России. - М.: ГУП ЦПП, 2003.
4. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам.
5. СП 20.13330.2016. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*.
6. СП 70.13330.2012. Несущие и ограждающие конструкции.
7. СП 17.13330.2017. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.1	Лист
							15

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ВЕДОМОСТЬ ДЕФЕКТОВ И
ПОВРЕЖДЕНИЙ

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

455-11.2023.1

№ п/п	Характеристика дефекта	Кол-во	Место расположения дефекта	Метод устранения дефекта
				Описание метода
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Биологические поражения	42%	Фото № 13, 17, 18, 27	Механическая расчистка мест биопоражений, обработка антисептирующими составами.
2.	Загрязнения кровли	54%	Фото № 13, 15, 17, 21, 22, 25	Механическая расчистка мест загрязнений, обработка антисептирующими составами.
3.	Негерметичное соединение покрытий парапетов.	69%	Фото № 7, 15, 16, 17, 18, 27, 28, 29, 42, 43, 45-50	Замена и восстановление оцинкованного покрытия парапета.
4.	Отпадение плиток парапета	30%	Фото №1, 2, 3, 6, 7, 9, 31	Ремонт, восстановление или замена плит парапета
5.	Отслоение плиток парапета	39%	Фото №4, 8, 11, 12, 13, 19, 20, 27, 30	Ремонт, восстановление или замена плит парапета
6.	Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)	32%	Фото №21, 22, 23, 24, 25, 2	Восстановить прижимную планку
7.	Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям	43%	Фото №21, 22, 23, 24, 25, 26	Произвести ремонт и замену непригодного водоизоляционного покрытия. Замена гидроизоляции. Наклеивать рулонные материалы необходимо по сухим и обеспыленным, хорошо выровненным поверхностям основания в соответствии с типовым проектом.
8.	Повреждения ограждающей решетки	26%	Фото 5, 10, 14, 16	Ремонт или замена ограждающей решетки
9.	Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям	49%	Фото № 21, 22, 23, 24, 25, 26	Произвести ремонт и замену непригодного водоизоляционного покрытия. Замена гидроизоляции. Наклеивать рулонные материалы необходимо по сухим и обеспыленным, хорошо выровненным

				поверхностям основания в соответствии с типовым проектом.
10.	Протечки кровли местами	62%	Фото № 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41	Произвести ремонт и замену непригодного водоизоляционного покрытия. Замена гидроизоляции. Наклеивать рулонные материалы необходимо по сухим и обеспыленным, хорошо выровненным поверхностям основания в соответствии с типовым проектом.
11.	Разрушение плит парапета	17%	Фото №11, 14, 16	Ремонт, восстановление или замена плит парапета
12.	Коррозия ограждающей решетки.	15%	Фото № 5, 10	Зачистка от коррозии, обработка антикоррозийными средствами, грунтовка и покраска эмалью.
13.	Деформация оцинкованных покрытий парапетов.		Фото № 42, 43, 45-50	Ремонт, восстановление или замена покрытий парапета
14.	Дефектная гидроизоляция террасы кв. 49 , при вскрытии обнаружена вода.		Фото № 44	Замена гидроизоляционного слоя кровли, восстановление покрытия террасы.



Фото 1. Отпадение плиток парапета



Фото 2. Отпадение плиток парапета



Фото 3.Отпадение плиток парапета



Фото 4.Отслоение плиток парапета



Фото 5. Повреждения ограждающей решетки., Ржавление ограждающей решетки.



Фото 6. Отпадение плиток парапета



Фото 7. Негерметичное соединение окрытий парапетов. Отпадение плиток парапета



Фото 8. Отслоение плиток парапета



Фото 9. Отпадение плиток парапета



Фото 10. Повреждения ограждающей решетки., Ржавление ограждающей решетки.



Фото 11. Отслоение плиток парапета, Разрушение плит парапета



Фото 12. Отслоение плиток парапета



Фото 13. Биологические поражения., Загрязнения кровли.
Отслоение плиток парапета



Фото 14. Повреждения ограждающей решетки. Ржавление
ограждающей решетки.



Фото 15. Биологические поражения., Загрязнения кровли.
Отслоение плиток парапета



Фото 16. Биологические поражения., Загрязнения кровли.
Отслоение плиток парапета



Фото 17. Негерметичное соединение окрытий парапетов.,
Биологические поражения., Загрязнения кровли.



Фото 18. Негерметичное соединение окрытий парапетов.



Фото 19. Биологические поражения. Отслоение плиток парапета



Фото 20. Отслоение плиток парапета



Фото 21. Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)., Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям., Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям., Загрязнения кровли.



Фото 22. Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)., Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям., Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям., Загрязнения кровли.



Фото 23. Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)., Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям., Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям.



Фото 24. Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)., Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям., Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям.



Фото 25. Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)., Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям., Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям., Загрязнения кровли., Следы ремонта отдельными участками.



Фото 26. Отсутствует прижимная планка (краевая рейка)., Проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям., Повреждения кровли в местах примыкания к вертикальным поверхностям.



Фото 27. Негерметичное соединение окрытий парапетов.,
Биологические поражения. Отслоение плиток парапета



Фото 28. Негерметичное соединение окрытий парапетов.



Фото 29. Негерметичное соединение окрытий парапетов.
Отслоение плиток парапета



Фото 30. Отслоение плиток парапета



Фото 31. Отпадение плиток парапета



Фото 32. Протечки кровли местами



Фото 33. Протечки кровли местами



Фото 34. Протечки кровли местами



Фото 35. Протечки кровли местами



Фото 36. Протечки кровли местами



Фото 37. Протечки кровли местами



Фото 38. Протечки кровли местами



Фото 39. Протечки кровли местами



Фото 40. Протечки кровли местами



Фото 41. Протечки кровли местами



Фото 42. Деформация оцинкованных открытых парапетов.



Фото 43. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.

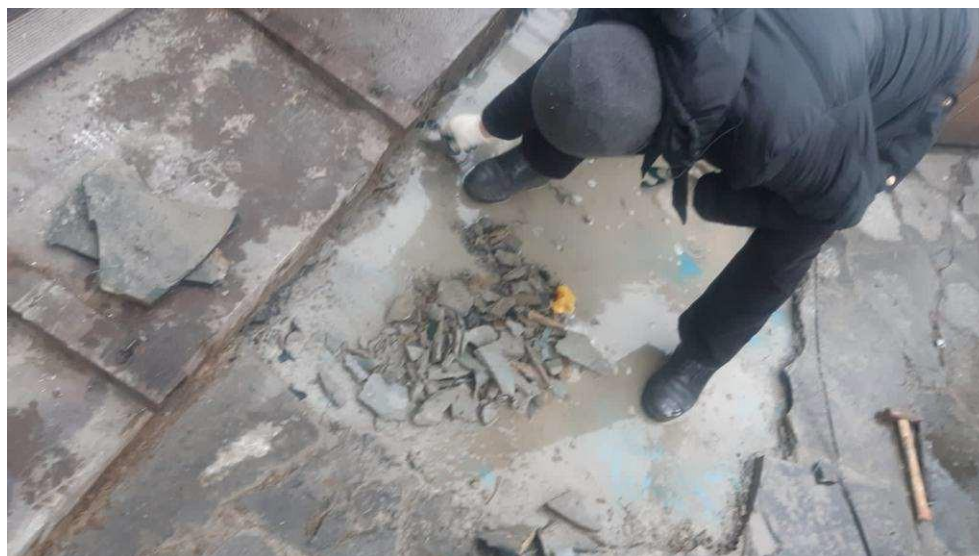


Фото 44. Дефектная гидроизоляция террасы кв. 49 , при вскрытии обнаружена вода.



Фото 45. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.



Фото 46. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.



Фото 47. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.



Фото 48. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.



Фото 49. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.

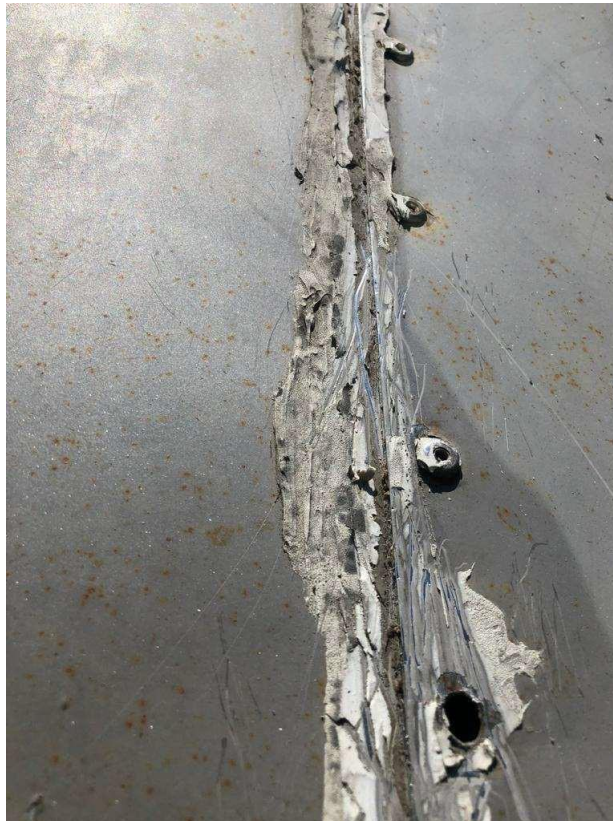


Фото 50. Деформация оцинкованных покрытий парапетов.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА
ОБСЛЕДОВАНИЕ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

455-11.2023.1

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение технического обследования

1. Заказчик	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "МОРСКОЙ 15"
2. Исполнитель	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ КОСАРЕВА ГУЛЬНАРА САЛАВАТОВНА
3. Объект	Жилой дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской проспект, дом 15, литера А
4. Цель	Техническое обследование кровли в объёме, необходимом для расчёта физического износа в соответствии с ВСН 53-86 (р).
6. Содержание работы	Подготовка комплекта документов для проведения капитального ремонта: 1) Рекогносцировочный осмотр объекта; 2) Ознакомление с проектной и исполнительной документацией; 3) Визуальное обследование кровли; 4) Фотофиксация выявленных дефектов; 5) Ведомость дефектов; 6) Тепловизионное обследование; 7) Расчёт физического износа в соответствии с ВСН 53-86(р). 8) Составление Заключения по результатам обследования с выводами и рекомендациями. По результатам обследования Исполнитель передаёт Заказчику следующую документацию: - Том 1: Технический отчёт по результатам обследования кровли с расчётом физического износа - 2 экземпляра на бумажном носителе и на электронном носителе (в формате pdf). - Сопроводительное письмо – 2 экземпляра на бумажном носителе.
7. Особые условия.	Исходные данные, предоставляемые Заказчиком: 4) Проектная документация на многоквартирный жилой дом. 5) Техничко – экономический паспорт МКД(ТЭП). 6) Данные о наличии аварийных ситуаций (при наличии), о выполненных ремонтах (при наличии), данные предыдущих обследований (при наличии). Заказчик обеспечивает: доступ к техническим и подвальному помещениям.
8. Дополнительные работы	<u>В договор не входят инструментальные и лабораторные исследования материалов. Данные работы выполняются при необходимости по дополнительному соглашению.</u>

Заказчик:
ТСЖ "МОРСКОЙ 15"
Председатель правления

—

_____/ДАНИШЕВСКИЙ А. А.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОПУСК СРО

Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			455-11.2023.1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АПО «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-ПРОЕКТ»**

24.11.2023 г.

429

(дата)

(номер)

Ассоциация проектных организаций "Союзпетрострой-Проект", АПО "Союзпетрострой-Проект"

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации) Основана на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (вид саморегулируемой организации)

191123, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 24А литер А, помещение 18-30, www.spbplan.ru info@spbplan.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-012-06072009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана Индивидуальному предпринимателю Косарева Гульнара Салаватовна

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения	
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Косарева Гульнара Салаватовна ИП Косарева Г.С.	
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	183404161274	
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	318784700075760	
1.4. Адрес места нахождения юридического лица		
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	196652, РФ, субъект РФ Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д. 30, к.1, стр.1, кв.22	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	416	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	20.07.2018	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	20.07.2018 №453	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	20.07.2018	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Сведения отсутствуют	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации		
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
20.07.2018	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют


Наименование	Сведения
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):	
а) первый	V стоимость работ по одному договору до 25 000 000 рублей
б) второй	стоимость работ по одному договору до 50 000 000 рублей
в) третий	стоимость работ по одному договору до 300 000 000 рублей
г) четвертый	стоимость работ по одному договору 300 000 000 рублей и более
д) пятый *	
е) простой *	
* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство	
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):	
а) первый	предельный размер обязательств по договорам до 25 000 000 рублей
б) второй	предельный размер обязательств по договорам до 50 000 000 рублей
в) третий	предельный размер обязательств по договорам до 300 000 000 рублей
г) четвертый	предельный размер обязательств по договорам 300 000 000 рублей и более
д) пятый *	
* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство	
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:	
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Сведения отсутствуют
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ *	
* указываются сведения только в отношении действующей	

 Директор
 (должность уполномоченного лица)


 (подпись) М.П.



 А.В. Уртьев
 (инициалы, фамилия)



ИП Косарева Гульнара Салаватовна
Адрес: 196652, Санкт-Петербург, г.
Колпино, ул. Севастьянова, д.30 корп.1,
стр. 1, кв. 22
ИНН 183404161274
ОГРНИП: 318784700075760

ЖКХ
ЭКСПЕРТ

+7(812)425-60-75
+7(952)390-87-64
+7(911)994-92-30

ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

gkx.expert@gmail.com

Исх. № 01-63/24-01-19

От 19 января 2024 года

Председателю правления

ТСЖ "МОРСКОЙ 15"

Данишевскому Антону Александровичу

Уважаемый Антон Александрович!

В табл. №41. Кровли рулонные. «ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий» указано, что при наличии физического износа в пределах 41-50 процентов необходимо выполнить работы:

- Ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида; смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.; ремонт ограждающей решетки.

В соответствии с приказом Об утверждении методических рекомендаций по определению нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации рекомендуемыми работами по капитальному ремонту кровли зданий являются:

- Замена покрытия кровли
- Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство стяжки.
- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство наружных и внутренних систем водоотведения кровли
- Демонтаж, монтаж, восстановление помещений выходов на кровлю с заменой окон, дверей, люков
- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек
- Демонтаж, монтаж, восстановление парапетных, карнизных плит
- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена парапетных решеток, ограждений, устройств для молниезащиты и заземления
- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство ограждения кровли

- Демонтаж, монтаж, восстановление, утепление, герметизация воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
- Замена дефлекторов мусоропроводов
- Установка защитной сетки на продухи воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов (от птиц)
- Замена, установка зонтов на оголовках воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена конструктивных элементов (в том числе гермошвов) лифтовых шахт, расположенных на крыше
- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий козырьков балконов, лоджий верхних этажей, бетонных покрытий воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена фановых труб вытяжной части канализационного стояка с утеплением и выводением за пределы кровельного покрытия
- Установка кровельного аэратора

На основании вышесказанного технический отчет по результатам обследования кровли многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской проспект, дом 15, литера А с расчетом физического износа кровли здания по ВСН 53-86 (р) является достаточным основанием для использования средств специального счета для проведения капитального ремонта кровли здания, включая террасу.

С уважением,
Генеральный директор



Косарева Г.С.