



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

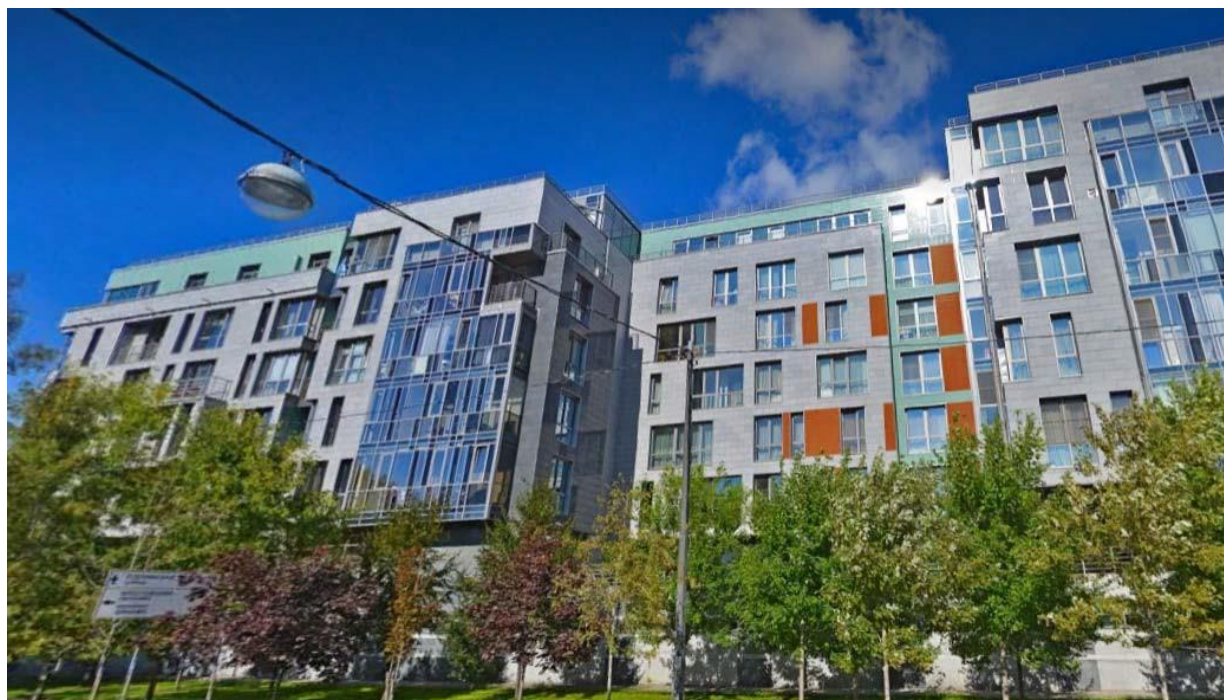
[gkx.expert@gmail.com](mailto:gkx.expert@gmail.com)

«Согласовано»  
Председатель правления  
ТСЖ "МОРСКОЙ 15"

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «ЖКХ ЭКСПЕРТ»

\_\_\_\_\_ / ДАНИШЕВСКИЙ А.А.  
«14» декабря 2023г

\_\_\_\_\_ / Косарева Г.С.  
«14» декабря 2023г.



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

по результатам обследования

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

Приложение №1  
к п.14 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.

**Шифр: 455-11.2023.2**

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 освидетельствования

Основанием для проведения технического обследования фасада жилого дома, является:

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

### 1.2. Цель проведения обследования

Цель обследования – техническое обследование фасада жилого дома в объеме, необходимом для корректировки региональной программы капитального ремонта.

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 фасада здания;
- выявлены дефекты и повреждения фасада здания с их фотофиксацией.
- по результатам визуального обследования выполнен расчет физического износа фасада здания по ВСН 53-86 (р).

### 1.3. Объект освидетельствования

Объектом настоящего обследования являются фасады здания по адресу: 197110, г. 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.2	Лист
							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-АР
2.	Эксплуатационная документация	Технико-экономический паспорт МКД (ТЭП).
3.	Отчеты по результатам предыдущих обследований	Отсутствуют

### 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	455-11.2023.2	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

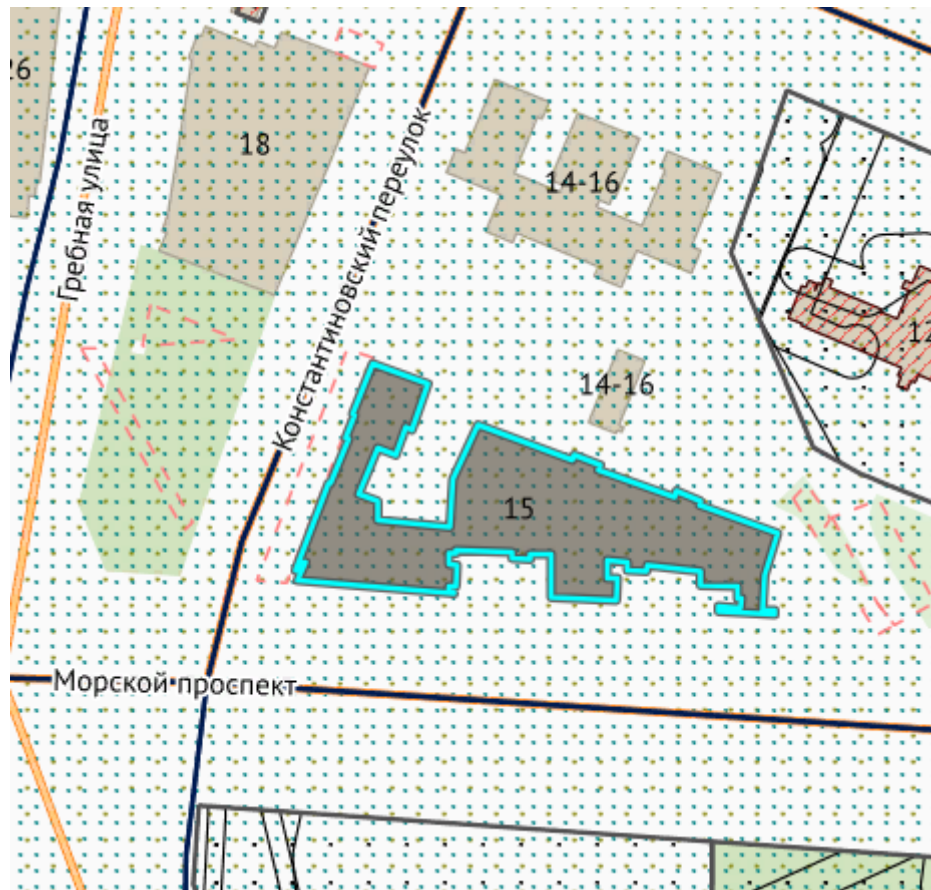


Рис. 1. Ситуационный план.

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.

Описание конструктивных элементов

Год постройки – 2011 г.

Категория –Дома, построенные после 1999 года, категории «Новое строительство».

Число лестниц – 4.

Общий строительный объем –

62632 м<sup>3</sup>.

Площадь здания –

10202,1 м<sup>2</sup>.

Инва. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	
455-11.2023.2						Лист
						5

Площадь жилых помещений	9366,9 м2
Площадь нежилых помещений функционального назначения	100,8 м2
Стены – из красного кирпича на цементно-песчаном растворе	
Кровля – мягкая	
Фундаменты – Ленточные бетонные и железобетонные.	
Перекрытия – Железобетонные сборные и монолитные.	
Балконы и лоджии — по железобетонным плитам перекрытия	
Площадь фасада,	8791 м <sup>2</sup>
В том числе:	
лицевой фасад	4782 м <sup>2</sup>
дворовой фасад	3526 м <sup>2</sup>
торцевая часть	483 м <sup>2</sup>
Площадь облицовки	7112 м <sup>2</sup>

## 2.2. 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.

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			455-11.2023.2						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.

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

						455-11.2023.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

Дефект – отдельное несоответствие конструкции какому-либо 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.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.2	Лист

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

### 3.3 Состояние конструкций на момент проведения обследования

3.3.1. При обследовании здания были выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Загрязнение фасада (Приложение №2, Фото 1, 2, 4, 7, 8, 30, 33, 36, 38);
- Коррозия металла (Приложение №2, Фото № 27, 29, 44, 45, 47);
- Мелкие трещины в плитках. (Приложение №2, Фото № 5, 6, 25, 43, 58);
- Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки. (Приложение №2, Фото № 3, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 28, 40, 53);
- Отсутствие плиток на площади до 50 % . (Приложение №2, Фото № 4, 10, 11, 18, 23, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 52);
- Разрушение плитки (Приложение №2, Фото № 9, 13, 16, 17, 24, 26, 31, 39, 44, 51);
- Раствор основания разрушен. (Приложение №2, Фото № 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 28, 32, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 50, 58);
- Протечки внутри помещения. (Приложение №2, Фото № 54, 56, 57, 59, 61, 62)
- Намокание фасада. (Приложение №2, Фото № 54, 59, 60)
- Просадка утеплителя (Приложение №2, Фото № 55)
- Разрушение кирпичной кладки (Приложение №2, Фото № 55)
- Биологические повреждения ((Приложение №2, Фото № 58)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.2	Лист
							9

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

3.3.2 Расчёт физического износа облицовочной плитки выполнен на основании «ВСН 53-86(р) табл. 62 «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
1. Мелкие трещины и сколы в плитках	0-20	Заделка трещин и выбоин
1. Частичное выпадение или 2. неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки	21-40	Заделка выбоин, ремонт фактурного слоя
1. Отсутствие плиток на площади до 50 %, 2. неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки	41-60	Герметизация швов, заделка трещин с восстановлением отделочных покрытий
1. Массовое отсутствие плиток, 2. сохранившиеся плитки легко снимаются, 3. раствор основания разрушен	61-80	Восстановление защитного слоя, герметизация швов, заделка трещин, утепление части стыков

Физический износ системы определяем по

$$\Phi_K = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{P_i}{P_K}$$

формуле:

где  $\Phi_K$  - физический износ элемента, %; (получаем расчётом)

$\Phi_i$  - физический износ элемента, определённый по табл. 62, %; на основании данных, полученных при обследовании;

$P_i$  - размеры поврежденного участка, м<sup>2</sup>, м или шт.; на основании обследования;

$P_K$  - размеры всей конструкции, м<sup>2</sup> или м; на основании обследования и данных технико-экономического паспорта МКД;

n - число поврежденных участков.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.2	Лист
							10

Данные расчетов сводим в таблицу.

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. Мелкие трещины и сколы в плитках	7112	1364	19,18	20,00	3,84
1. Частичное выпадение 2. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки	7112	2378	33,44	40,00	13,37
1. Отсутствие плиток на площади до 50 %, 2. Неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки	7112	2445	34,38	60,00	20,63
1. Сохранившиеся плитки легко снимаются, 2. Раствор основания разрушен	7112	925	13,01	73,67	9,58
Итого:	7112	7112,00	100,00		47,42

Физический износ облицовочной плитки в соответствии с «ВСН 53-86(р) составляет 47,42%

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.2	Лист
							11

#### 4. ВЫВОДЫ.

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

4.1 Техническое состояние облицовочной плитки – ограничено работоспособное.

4.2 Физический износ облицовочной плитки в соответствии с «ВСН 53-86(р) составляет 47,42%

4.3 Основными причинами разрушения являются воздействия природно-климатических факторов: повышенная влажность и изменение температурного режима.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			455-11.2023.2						12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

## 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

5.1 Техническое состояние облицовочной плитки – ограничено работоспособное.

5.2 Физический износ облицовочной плитки в соответствии с «ВСН 53-86(р) составляет 47,42 %

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

5.4 По совокупности дефектов и повреждений зданию требуется капитальный ремонт фасадов.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					455-11.2023.2	Лист
								13
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
2. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. /Госстрой России. - М.: ГУП ЦПП, 2003.
3. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам.
4. СП 20.13330.2016. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*.
5. СП 22.13330.2016. Основания зданий и сооружений.
6. СП 50-101-2004. Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений.
7. СП 15.13330.2020 Каменные и армокаменные конструкции.
8. СП 16.13330.2017. Стальные конструкции. Нормы проектирования.
9. СП 70.13330.2012. Несущие и ограждающие конструкции.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	455-11.2023.2	Лист
							14



№ п/п	Характеристика дефекта	Кол-во	Место расположения дефекта	Метод устранения дефекта
				Описание метода
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Загрязнение фасада	57%	Фото 1, 2, 4, 7, 8, 30, 33, 36, 38	Расчистка и промывка фасада
2.	Коррозия металла	36%	Фото № 27, 29, 44, 45, 47	Зачистка профилей, обработка антикоррозийными средствами, грунтовка и покраска эмалью Замена поврежденных элементов.
3.	Мелкие трещины в плитках.	30%	Фото № 5, 6, 25, 43	Отбить слабо прочную, деформированную, отколовшуюся, облицовочную плитку по фасаду здания. Выполнить оштукатуривание с клеящей массой в местах утраты плитки, произвести грунтование и окраску акриловой фасадной краской.
4.	Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.	48%	Фото № 3, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 28, 40, 53	Ремонт и восстановление поврежденных участков облицовки.
5.	Отсутствие плиток на площади до 50 % .	53%	Фото № 4, 10, 11, 18, 23, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 52	Ремонт и восстановление поврежденных участков облицовки.
6.	Разрушение плитки	62%	Фото № 9, 13, 16, 17, 24, 26, 31, 39, 44, 51	Ремонт и восстановление поврежденных участков облицовки.
7.	Раствор основания разрушен.	73%	Фото № 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 28, 32, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 50	Ремонт и восстановление поврежденных участков облицовки.
8.	Протечки внутри помещений	10%	Фото № 54, 56, 57, 61, 62	Ремонт и восстановление поврежденных участков облицовки
9.	Намокание фасада	7%	Фото №54, 60	Ремонт и восстановление поврежденных участков облицовки

10.	Просадка утеплителя	5%	Фото № 55	Замена утеплителя
11.	Разрушение кирпичной кладки	7%	Фото № 55	Ремонт кирпичной кладки
12.	Биологические поражения	5%	Фото № 58	Расчистка и промывка фасада, обработка гидрофобизирующим составом.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ФОТОФИКСАЦИЯ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						455-11.2023.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



Фото 1. Загрязнение фасада

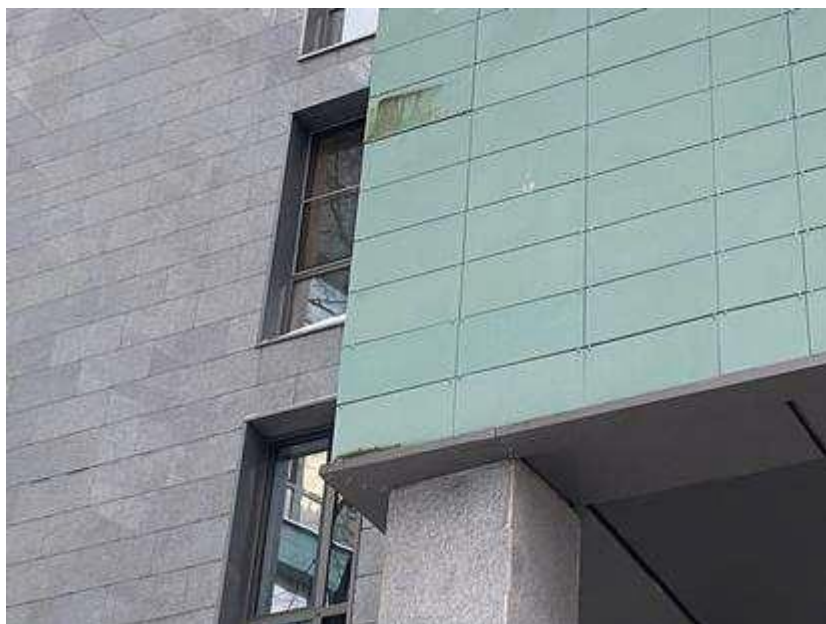


Фото 2. Загрязнение фасада



Фото 3. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.



Фото 4. Отсутствие плиток на площади до 50 % .  
Загрязнение фасада



Фото 5. Мелкие трещины в плитках.



Фото 6. Мелкие трещины в плитках.



Фото 7. Загрязнение фасада



Фото 8. Загрязнение фасада



Фото 9. Разрушение плитки



Фото 10. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 11. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 12. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.



Фото 13. Раствор основания разрушен., Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.  
Разрушение плитки

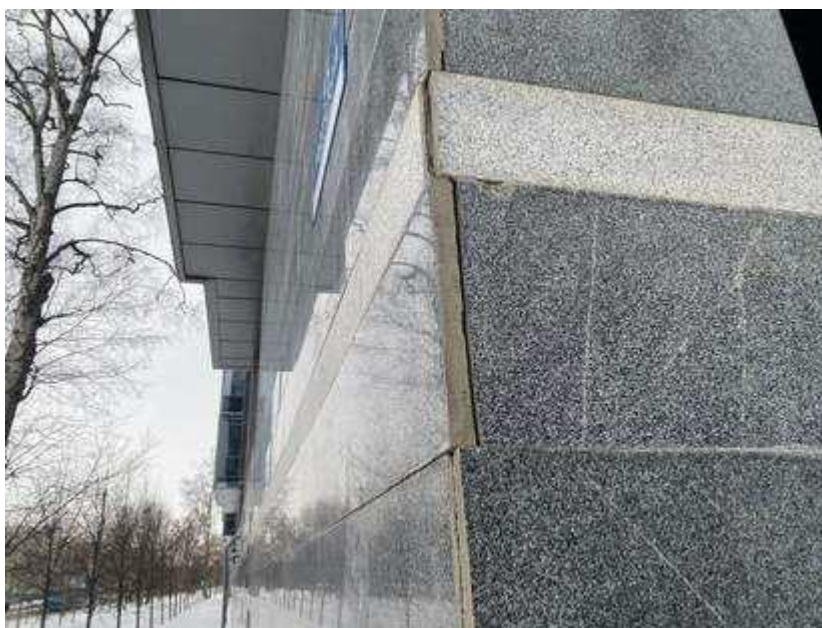


Фото 14. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки., Раствор основания разрушен.



Фото 15. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки., Раствор основания разрушен.



Фото 16. Разрушение плитки



Фото 17. Разрушение плитки



Фото 18. Отсутствие плиток на площади до 50 %., Раствор основания разрушен.



Фото 19. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки., Раствор основания разрушен.



Фото 20. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.



Фото 21. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки. Раствор основания разрушен.



Фото 22. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки., Раствор основания разрушен.



Фото 23. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 24. Разрушение плитки



Фото 25. Мелкие трещины в плитках.



Фото 26. Разрушение плитки



Фото 27. Коррозия металла



Фото 28. Раствор основания разрушен. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.



Фото 29. Коррозия металла



Фото 30. Отсутствие плиток на площади до 50 % .  
Загрязнение фасада



Фото 31. Разрушение плитки



Фото 32. Отсутствие плиток на площади до 50 %., Раствор основания разрушен.



Фото 33. Отсутствие плиток на площади до 50 % .  
Загрязнение фасада



Фото 34. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 35. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 36. Отсутствие плиток на площади до 50 % .  
Загрязнение фасада



Фото 37. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 38. Загрязнение фасада



Фото 39. Разрушение плитки

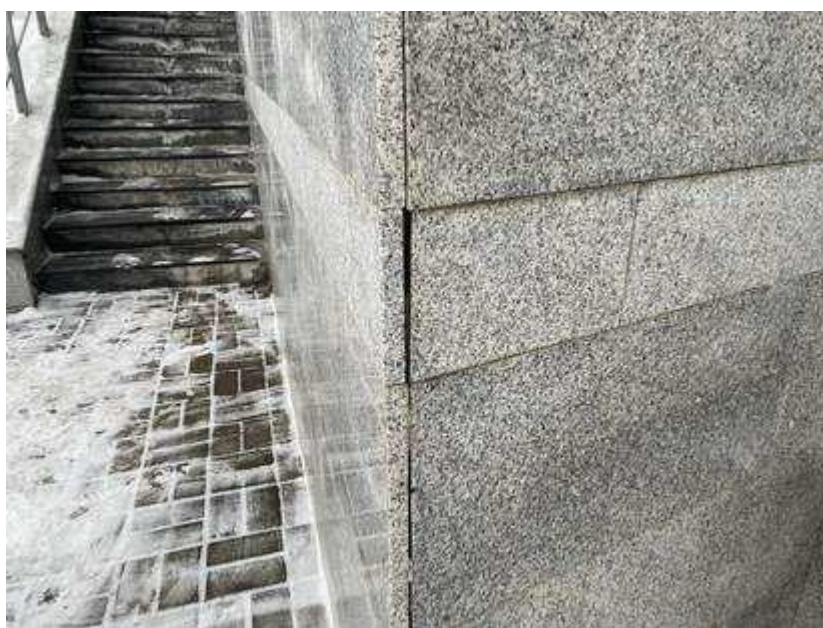


Фото 40. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки. Раствор основания разрушен.



Фото 41. Раствор основания разрушен.



Фото 42. Раствор основания разрушен.



Фото 43. Мелкие трещины в плитках.



Фото 44. Разрушение плитки, коррозия металла



Фото 45. Коррозия металла



Фото 46. Раствор основания разрушен.



Фото 47. Раствор основания разрушен.



Фото 48. Раствор основания разрушен.



Фото 49. Отсутствие плиток на площади до 50 % .



Фото 50. Раствор основания разрушен., Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.



Фото 51. Разрушение плитки



Фото 52. Отсутствие плитки на площади до 50 % .  
Коррозия металла



Фото 53. Неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки.



Фото 54. Протечки внутри помещения.



Фото 55. Просадка утеплителя; Разрушение кирпичной кладки.



Фото 56. Протечки внутри помещения.



Фото 57. Протечки внутри помещения.



Фото 58. Биологические поражения; Мелкие трещины в плитках;  
Раствор основания разрушен.



Фото 59. Намокание фасада, Протечки внутри помещения.



Фото 60. Намокание фасада

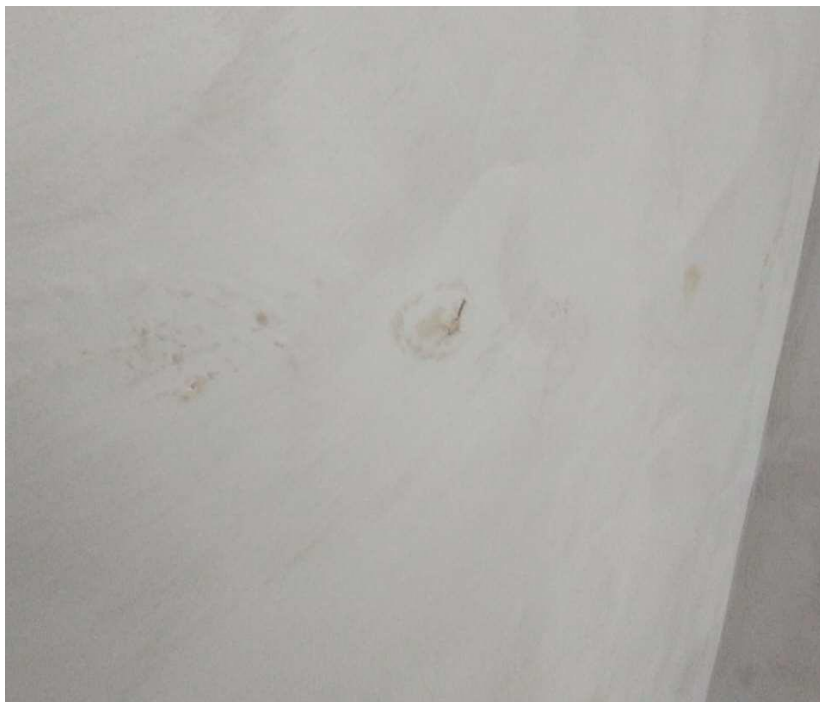


Фото 61. Следы протечек внутри помещения



Фото 62. Следы протечек внутри помещения.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						455-11.2023.2	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись		Дата

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

### на выполнение технического обследования

1. Заказчик	<b>ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "МОРСКОЙ 15"</b>
2. Исполнитель	<b>ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ КОСАРЕВА ГУЛЬНАРА САЛАВАТОВНА</b>
3. Объект	Жилой дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской проспект, дом 15, литер А
4. Цель	Техническое обследование фасада 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 фасада; 4) Фотофиксация выявленных дефектов; 5) Ведомость дефектов; 6) Расчёт физического износа в соответствии с ВСН 53-86(р). <b>7) Составление Заключения по результатам обследования с выводами и рекомендациями.</b> По результатам обследования Исполнитель передаёт Заказчику следующую документацию: - <b>Том 1:</b> Технический отчёт по результатам обследования фасада 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: 1) Проектная документация на многоквартирный жилой дом. 2) Техничко – экономический паспорт МКД(ТЭП). 3) Данные о наличии аварийных ситуаций (при наличии), о выполненных ремонтах (при наличии), данные предыдущих обследований (при наличии). Заказчик обеспечивает: доступ к техническим и подвальный 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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					455-11.2023.2	Лист
								52
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)

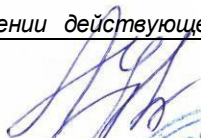
выдана Индивидуальному предпринимателю Косарева Гульнара Салаватовна

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

Наименование	Сведения	
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>		
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	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>		
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		
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
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, <b>подготовку проектной документации</b> , 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	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 219 480 257">V</td> <td data-bbox="480 219 1474 257">стоимость работ по одному договору до 25 000 000 рублей</td> </tr> </table>	V	стоимость работ по одному договору до 25 000 000 рублей
V	стоимость работ по одному договору до 25 000 000 рублей		
б) второй	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 257 480 295"></td> <td data-bbox="480 257 1474 295">стоимость работ по одному договору до 50 000 000 рублей</td> </tr> </table>		стоимость работ по одному договору до 50 000 000 рублей
	стоимость работ по одному договору до 50 000 000 рублей		
в) третий	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 295 480 333"></td> <td data-bbox="480 295 1474 333">стоимость работ по одному договору до 300 000 000 рублей</td> </tr> </table>		стоимость работ по одному договору до 300 000 000 рублей
	стоимость работ по одному договору до 300 000 000 рублей		
г) четвертый	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 333 480 371"></td> <td data-bbox="480 333 1474 371">стоимость работ по одному договору 300 000 000 рублей и более</td> </tr> </table>		стоимость работ по одному договору 300 000 000 рублей и более
	стоимость работ по одному договору 300 000 000 рублей и более		
д) пятый *	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 371 480 409"></td> <td data-bbox="480 371 1474 409"></td> </tr> </table>		
е) простой *	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 409 480 448"></td> <td data-bbox="480 409 1474 448"></td> </tr> </table>		
* 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, <b>подготовку проектной документации</b> , 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	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 710 480 748"></td> <td data-bbox="480 710 1474 748">предельный размер обязательств по договорам до 25 000 000 рублей</td> </tr> </table>		предельный размер обязательств по договорам до 25 000 000 рублей
	предельный размер обязательств по договорам до 25 000 000 рублей		
б) второй	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 748 480 786"></td> <td data-bbox="480 748 1474 786">предельный размер обязательств по договорам до 50 000 000 рублей</td> </tr> </table>		предельный размер обязательств по договорам до 50 000 000 рублей
	предельный размер обязательств по договорам до 50 000 000 рублей		
в) третий	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 786 480 824"></td> <td data-bbox="480 786 1474 824">предельный размер обязательств по договорам до 300 000 000 рублей</td> </tr> </table>		предельный размер обязательств по договорам до 300 000 000 рублей
	предельный размер обязательств по договорам до 300 000 000 рублей		
г) четвертый	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 824 480 862"></td> <td data-bbox="480 824 1474 862">предельный размер обязательств по договорам 300 000 000 рублей и более</td> </tr> </table>		предельный размер обязательств по договорам 300 000 000 рублей и более
	предельный размер обязательств по договорам 300 000 000 рублей и более		
д) пятый *	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="384 862 480 900"></td> <td data-bbox="480 862 1474 900"></td> </tr> </table>		
* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство			
<b>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:</b>			
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](mailto:gkx.expert@gmail.com)

Исх. № 01-62/24-01-19

От 19 января 2024 года

Председателю правления

ТСЖ "МОРСКОЙ 15"

Данишевскому Антону Александровичу

**Уважаемый Антон Александрович!**

В табл. №62. Облицовка керамическими плитками. «ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий» указано, что при наличии физического износа в пределах 41-50 процентов необходимо выполнить работы:

- Замена облицовки с использованием старых плиток до 25%.

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 стен зданий являются:

- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена облицовочной плитки
- Помывка наружных стен фасада из кирпича и облицованных керамической плиткой
- Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) архитектурных элементов фасада
- Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление), утепление цоколя, обработка гидрофобизирующими составами
- Замена оконных и балконных заполнений (в составе общего имущества)
- Окраска оконных рам, оконных откосов
- Замена оконных отливов, отливов балконных плит
- Замена дверей входа в подъезды, входов в мусорокамеры
- Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) или устройство входных групп, с учетом мероприятий по доступности для маломобильных групп населения

- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена ограждающих и несущих конструкций открытых балконов и лоджий с восстановлением гидроизоляции

- Устройство уклонообразующей цементно-песчаной стяжки плит открытых балконов

- Демонтаж, монтаж, восстановление отмостки

- Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство водоотводящего лотка

- Замена окон в местах общего пользования

- Демонтаж, монтаж, восстановление, установка домового знака

- Демонтаж, монтаж, восстановление, установка пожарных лестниц

- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий козырьков балконов, лоджий верхних этажей

- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство козырьков над входами в подъезды, подвалы

- Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома

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

С уважением,  
Генеральный директор



Косарева Г.С.