

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХСТРОЙНАДЗОР»

107370, РОССИЯ, МОСКВА, ШОССЕ ОТКРЫТОЕ, Д.6, КОРП.3, К.9

ТЕЛ.; 8(926) 939-42-49 / 8(916) 004-49-24

WWW.EXPERTVOX.RU E-MAIL: INFO@EXPERTVOX.RU

УТВЕРЖДАЮ



Генеральный директор

/Злобин Е.А./

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Обследование кровли жилого многоквартирного дома.

Адрес: 143405, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, б-р  
Ильинский, дом 8

Заказчик:

ТЕН ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»

Председатель правления:

/Хоруженко Г.В./

Исполнитель:

ООО «АрхСтройНадзор»

Инженер-строительный эксперт:

/Калинин А.Л./

2026 год

## Оглавление

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела заключения.</b>	<b>Номер страниц заключения</b>
	Титульный лист.	1
	Оглавление.	2-3
1	Основание производства экспертного исследования.	4
2	Общие данные исполнителя (сведения об экспертном учреждении, Ф.И.О. эксперта, образование, специальность, занимаемая должность).	4-5
3	Вопросы, поставленные перед экспертом.	5
4	Объект исследований.	6
5	Нормативные источники, документы и литература, использованные экспертом при проведении исследований.	6
6	Дата и время обследования	7
7	Процедура обследования.	7
8	Алгоритм обследования.	7
9	Методы и приборы обследования	8
10	Термины, применяемые в заключении.	8-10
11	Классификация дефектов и повреждений.	10-11
12	Общая информация об объекте исследований.	11
13	Предоставленная для проведения обследования документация.	11-12
14	Результаты обследования.	12-16
15	Исполнительные схемы кровли.	17-20
16	Выводы.	21-22
17	Рекомендации.	22
18	Материалы фотофиксации.	23-164

19	Заявление.	165
20	Дипломы, удостоверение эксперта, проводившего обследование.	166-174
21	СРО.	175-180

1.	<b>Основание производства экспертного исследования</b>	Договор № 02/02-26-Э от 13 марта 2026г., Между ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8» (ТСН ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»), в лице Председателя Правления Хоруженко Галины Васильевны, с одной стороны, и ООО «АрхСтройНадзор» в лице генерального директора Злобина Е.А. действующего на основании Устава.
----	--	---

2.	<b>Общие данные исполнителя (сведения об экспертном учреждении, Ф.И.О. эксперта, образование, специальность, занимаемая должность)</b>	<p>Калинин Александр Леонидович</p> <p>Инженер-эксперт</p> <p>Стаж работы в области строительства 24 года.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Высшее образование по специальности «Городское строительство и хозяйство» с присвоенной квалификацией инженер. Санкт-Петербург, ГОУ высшего профессионального образования Военный инженерно-технический университет, диплом ВСБ 0189791, выдан решение государственной аттестационной комиссией 22.06.2006г. Регистрационный номер 265 93.</li> <li>- Квалификационный аттестат серии АС0307 номер 000 277 о том, что Калинин А.Л. прошел аттестацию в Поволжском учебно-исследовательском центре «Волгодортранс» для осуществления профессиональной деятельности в сфере аудита и экспертизы строительства, реконструкции и капитального ремонта. Выдан 20.09.2012г. Регистрационный номер 00000295.</li> <li>- Квалификационный аттестат серии АС0307 номер 000 295 о том, что Калинин А.Л. прошел аттестацию в Поволжском учебно-исследовательском центре «Волгодортранс» для осуществления профессиональной деятельности в сфере экспертизы инженерных систем зданий и сооружений. Выдан 20.09.2012г. Регистрационный номер 00000313.</li> <li>- Квалификационный аттестат серии АС0307 номер 000 282 о том, что Калинин А.Л. прошел аттестацию в Поволжском учебно-исследовательском центре «Волгодортранс» для осуществления профессиональной</li> </ul>
----	--	--

		<p>деятельности в сфере осуществления строительного контроля. Выдан 20.09.2012г. Регистрационный номер 00000300.</p> <p>- Квалификационный аттестат серии АС0307 номер 000 258 о том, что Калинин А.Л. прошел аттестацию в Поволжском учебно-исследовательском центре «Волгодортранс» для осуществления профессиональной деятельности в сфере судебной строительной-технической экспертизы. Выдан 20.09.2012г. Регистрационный номер 00000276.</p> <p>- Удостоверение о повышении квалификации выдано Калинину А.Л. в том, что он с 16.02.2015 по 27.02.2015 прошел обучение в частном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования и профессиональной подготовки «Учебный центр строительного и топливно-энергетического комплекса» по программе повышения квалификации специалистов по подготовке проектной документации. Регистрационный номер 00190.</p> <p>- Свидетельство №444 выдано Калинину А.Л. является Членом некоммерческого партнерства «Национальная палата судебной экспертизы». Протокол заседания правления №83 от 26.10.2012г.</p> <p>- член национального реестра в области строительства № С-50-251499 (НОСТРОЙ).</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации. Регистрационный номер 1/48-22. АНО ЦДПО «МОССТРОЙКАДРЫ» «Безопасность строительства. Организация строительства».</p>
--	--	--

3.	<p><b>Вопросы, поставленные перед экспертом.</b></p>	<p>Выполнить обследование кровли жилого многоэтажного, многоквартирного дома.          Определить техническое состояние кровли.          Выполнить контрольные обмеры кровли с предоставлением исполнительной схемы.</p>
----	--	--

4.	<b>Объект исследований.</b>	Объектом обследования является плоская кровля многоквартирного многоэтажного жилого дома на стадии эксплуатации, расположенного по адресу: 143405, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, б-р Ильинский, дом 8.
----	-----------------------------	--

5.	<b>Нормативные источники, документы и литература, использованные экспертом при проведении исследований.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. «Пособие по обследованию строительных конструкций зданий». М.1997г.</li> <li>2. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».</li> <li>3. «Классификатор основных видов дефектов в строительстве».</li> <li>4. СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции».</li> <li>5. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».</li> <li>6. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".</li> <li>7. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения».</li> <li>8. СТО 36554501-014-2008 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные приложения».</li> <li>9. РТМ 1652-9-89 «Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений».</li> <li>10. ГОСТ 26433.2-94 «Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений».</li> <li>11. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам (ЦНИИПромзданий 2001 г.).</li> <li>12. СП 335.1325800.2017 КРУПНОПАНЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ СИСТЕМЫ.</li> <li>13. СП 50.13330.2024 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий».</li> <li>14. СП 17.13330.2017 Кровли</li> <li>15. Приказ Минстроя России от 22.09.2025 № 569/ «Об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта»</li> </ol>
----	---	--

6.	<b>Дата и время обследования.</b>	<p>Для проведения обследования эксперт и инженер Геодезист совершили один выезд на объект обследования:</p> <p>1. 23.03.2026г.</p> <p>Экспертное заключение было составлено на основании обследования, которое проводилось в вышеперечисленную дату. Изменения конструкции, которые возникнут, после проведения обследования в экспертном заключении не будут учтены.</p>
----	-----------------------------------	---

7.	<b>Процедура обследования включает в себя следующее:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Анализ предоставленной Заказчиком документации при ее наличии на объекте, в офисе заказчика.</li> <li>- фотофиксация объекта по периметру кровли жилого дома.</li> <li>- проведение осмотра, обследования, выполнение необходимых замеров отдельных элементов конструкций, входящих в состав кровли жилого дома.</li> <li>- выполнение геодезической съемки конструкция кровли, с определением площади кровли жилого дома.</li> <li>- Разработка технического отчёта, с определением технического состояния кровли и ее площади.</li> </ul>
----	--	--

8.	<b>Алгоритм обследования.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Визуальный осмотр кровли на месте по периметру.</li> <li>• Подробная фотофиксация по ходу проведения обследования.</li> <li>• Детальный осмотр кровли, состояние конструкций, материалов.</li> <li>• Выполнение геодезической съемки объекта.</li> <li>• Осмотр отдельных кровельных элементов.</li> <li>• Составление экспертного заключения.</li> </ul>
----	-------------------------------	--

9.	<b>Методы и приборы для обследования.</b>	При обследовании фасада жилого дома применяется метод визуального и инструментального обследования.	
		Наименование средства	Назначение
		Фонарик	Освещение в труднодоступных местах.
		Фотоаппарат sony № 4084384	Фотофиксация.
		Тахеометр Leica flexLine TS06 plus5`R500, р.н. 48547-11. Зав.ном. 1375354	Выполнение исполнительной топосъемки
Рулетка металлическая.	Выполнение измерений.		

10.	<b>Термины, применяемые в отчёте:</b>	<p><b>Обследование</b> - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.</p> <p><b>Дефект</b> - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).</p> <p><b>Повреждение</b> - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.</p> <p><b>Категория технического состояния</b> - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.</p> <p><b>Оценка технического состояния</b> - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления</p>
-----	---------------------------------------	---

фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

**Исправное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

**Работоспособное состояние** - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, 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 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).

**Недопустимое состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

**Аварийное состояние** - категория технического состояния конструкции или здания и сооружения в

		<p>целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).</p> <p><b>Нормальная эксплуатация</b> - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.</p> <p><b>Восстановление</b> - комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния.</p> <p><b>квартира (жилое помещение):</b> Структурно обособленное помещение в многоквартирном жилом здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании и состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.</p>
--	--	--

11.	Классификация дефектов и повреждений	Виды дефект в (повреждений) конструкций	Общее определение
		Значительный дефект	Дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительных конструкций (элементов) и их долговечность или эксплуатационная надежность. Дефект подлежит устранению в рамках ремонтно-профилактических работ.
		Критический дефект (повреждение)	Дефект (повреждение), при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшая эксплуатация по условиям прочности и устойчивости небезопасна, либо может повлечь снижение

		указанных характеристик в дальнейшем. Дефект (повреждение) подлежит немедленному безусловному устранению.
	Малозначительный дефект	Дефект, который существенно не влияет на эксплуатационные характеристики и долговечность здания, сооружения, конструктивного элемента, а устранение его (переделка) может быть экономически нецелесообразна.
	- Классификация дана в соответствии с государственным стандартом ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения», утвержденным Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 26 января 1979 г. № 244.	

12.	<b>Общая информация об объекте исследований</b>	<p>Объектом исследований является плоская сборная кровля многоквартирного, многоэтажного жилого дома серии И-155 в процессе эксплуатации. На момент проведения обследования кровли в доме проживают люди. Ремонт кровли и ее покрытия с момента постройки и ввода жилого дома в эксплуатацию с 2011г. не производился, установлено со слов заказчика.</p> <p>Локальными участками в наиболее критических местах была выполнена рулонная и обмазочная гидроизоляция. Информация о сроках проведения работ и об устройстве, методах проведения работ отсутствует.</p> <p>Со слов заказчика установлено, что исполнительная документация отсутствует.</p>
-----	---	--

13.	<b>Предоставленная, для проведения обследования, документация.</b>	<p>На вопрос о наличии проектной документации, заказчик ранее предоставил отдельные разделы по инженерным системам жилого дома.</p> <p>Раздел Архитектурно-строительной части и Конструктивных элементов не предоставлен по причине его отсутствия у заказчика.</p>
-----	--	---

		<p>Исполнительная документация, паспорта, сертификаты качества и прочие документы – отсутствуют.</p> <p>Таким образом установлено, что на момент проведения обследования проектная документация по обследуемой части не предоставлена, фактически отсутствует.</p>
--	--	--

<p><b>14.</b></p>	<p><b>Результаты обследования.</b></p>	<p>Для проведения обследования эксперт и инженер геодезист совершил один выезд на объект обследования. При проведении обследования кровли, погода ясная, без осадков, доступ ко всем частям кровли был обеспечен заказчиком.</p> <p>Обследование кровли жилого дома эксперт начал с в/о 2-8/И-Ж, далее по осям 8-9/И-Г, по осям 1-2/И-А, исполнительная съемка выполнена в том же порядке.</p> <p>В ходе осмотра кровли установлен и выявлен множественный ряд повторяющихся дефектов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Микротрещины в плитах перекрытия.</li> <li>2. Ограждение кровли поражено коррозией.</li> <li>3. Смещение плиты покрытия кровли.</li> <li>4. Гидроизоляция торцевых участков кровли выполнена по-разному.</li> <li>5. Не закреплена молниезащита.</li> <li>6. В зимний период зафиксировано обледенение переходных подъездов.</li> <li>7. Локальный ремонт, выполненный при помощи рулонной и обмазочной гидроизоляции, находится в недопустимом состоянии.</li> <li>8. Гидроизоляция на битумной основе находится в недопустимом состоянии, изношенность до армированного слоя.</li> <li>9. Разрывы гидроизоляции.</li> <li>10. Не проклеенная гидроизоляция.</li> <li>11. Порезы гидроизоляции.</li> <li>12. Разрушение выравнивающей стяжки на перепадах/стыках под устройство гидроизоляции.</li> <li>13. Обмазочная гидроизоляция на битумной основе находится в недопустимом состоянии, покрытие изношено за время эксплуатации.</li> <li>14. Разрушение отдельных участков плит покрытия, коррозия рабочей арматуры.</li> </ol>
-------------------	--	--

15. Не закрытые примыкания (стыки, швы), места попадания осадков.

16. Рулонная гидроизоляция наклеена не качественно, воздушные мешки, губчатое строение, не проклеенные стыки.

Не выполнено условие СП 17.13330.2017 Кровли.

Актуализированная редакция СНиП II-26-76:

5.1.4 Основанием под водоизоляционный ковер служат ровные поверхности: а) железобетонных несущих плит, швы между которыми заделаны цементно-песчаным раствором марки не ниже М100 или бетоном класса не ниже В7,5, либо монолитного железобетона;

Поверхность основания под водоизоляционный ковер перед приклейкой рулонного материала или перед нанесением мастичного слоя должна быть огрунтована для лучшего их сцепления с основанием.

5.1.11 Нахлесты рулонных материалов разделительного слоя должны быть склеены, сварены или сплавлены. Продольные и поперечные нахлесты полотен разделительного слоя должны составлять не менее 100 мм.

5.1.18 В местах примыканий кровли к парапетам, стенкам бортов фонарей, в местах пропуска труб, у водосточных воронок, вентиляционных шахт и т.п. предусматривают дополнительный водоизоляционный ковер, число слоев которого принимают по приложению Б.

5.1.19 В местах пропуска через крышу труб предусматривают применение стальных патрубков с фланцами (или железобетонных стаканов либо готовых фасонных элементов из полимерных материалов на основе ЭПДМ) и герметизацию кровли в этом месте. Места пропуска анкеров также следует герметизировать.

5.1.20 Дополнительный водоизоляционный ковер из рулонных и мастичных материалов должен быть заведен на вертикальные поверхности не менее чем на 300 мм от поверхности кровли (основного водоизоляционного ковра или защитного слоя).

5.1.22 В местах примыкания кровли к парапетам, противопожарным стенам или стенкам деформационного шва, выступающим, относительно поверхности водоизоляционного ковра, на высоту до 600 мм, дополнительный слой водоизоляционного ковра должен быть заведен на их верхнюю грань

		<p>5.1.24 На кровлях, выполняемых методом приклейки или свободной укладки, продольный нахлест полотнищ водоизоляционного ковра из битумосодержащих рулонных материалов принимают равным не менее 85 мм при многослойном и не менее 100 мм при однослойном коврах, а торцевой нахлест - не менее 150 мм</p> <p>8.1 Кровли из железобетонных лотковых панелей предусматривают в зданиях с вентилируемым чердаком. В их состав входят кровельные железобетонные лотковые панели, железобетонные водосборные лотки (при внутреннем водоотводе) с водоизоляционным слоем из мастичных окрасочных составов (из холодной битумно-полимерной или полимерной мастики) и доборные элементы (фризовые панели, опорные столбики, балки и т.п.).</p> <p>9.13 Для предотвращения образования ледяных пробок и сосулек в водосточной системе кровли, а также скопления снега и наледей в водоотводящих желобах и на карнизном участке следует предусматривать установку на кровле кабельной системы противообледенения.</p> <p>Согласно СП 547.1325800.2025 таблица А43, износ кровли составляет 21-40 по устройству из Ж/Б плит, панелей, лотков.</p>
--	--	---

<b>1 Обследование</b>	
<p>1.1 Исполнитель обследования (наименование организации, ИНН, ФИО лица, проводившего обследование)</p>	<p><b>ООО</b>  <b>«АрхСтройНадзор»</b>  107370, г. Москва,  Открытое шоссе, д.6,  корп.3, к.9  ОГРН 1197746536460  ИНН/КПП 9718144830 /  771801001  Калинин А.Л.</p>
<p>1.2 Заказчик (наименование, ИНН)</p>	<p><b>ТОВАРИЩЕСТВО  СОБСТВЕННИКОВ  НЕДВИЖИМОСТИ  ТОВАРИЩЕСТВО  СОБСТВЕННИКОВ  ЖИЛЬЯ  «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»</b>  ИНН 5024232465</p>
<p>1.3 Дата проведения обследования</p>	<p>23.03.2026г.</p>

<b>2 Общие сведения о многоквартирном доме</b>	
2.1 Адрес многоквартирного дома	143405, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, б-р Ильинский, дом 8
2.2 Этажность	22
2.3 Год ввода в эксплуатацию	2011
2.4 Общая площадь многоквартирного дома, м2	86633,9
2.5 Площадь жилых и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу (при наличии), м2	64 624,4
2.6 Количество квартир	714
2.7 Количество подъездов	9
2.8 Количество лифтов	27
2.9 Нормативный (оценочный) срок службы исходя из срока экономической жизни многоквартирного дома, лет	100
2.10 Остаточный срок службы многоквартирного дома, лет	85
<b>Объемно-планировочные показатели</b>	
2.11 Конструктивный тип многоквартирного дома	панельная типовая серия
2.12 Схема многоквартирного дома	отсутствует
2.13 Строительный объем многоквартирного дома	322324
2.14 Длина многоквартирного дома	310
2.15 Ширина многоквартирного дома	18
2.16 Высота многоквартирного дома	69
2.17 Материал наружных стен	Панельные стены с заводской отделкой, стены из несущих панелей
2.18 Тип крыши	Плоская, внутренний тип водостока
2.19 Тип фундамента	Ленточный ростверк по сваям
2.20 Тип подвала	Не обследован.
<b>Инженерные системы и оборудование</b>	
2.21 Тип системы электроснабжения	Не установлено.
2.22 Тип системы отопления	Нецентрализованная, Индивидуальный тепловой пункт
2.23 Тип системы холодного водоснабжения	Централизованная
2.24 Тип системы горячего водоснабжения	Нецентрализованная, Индивидуальный тепловой пункт

2.25 Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	
2.26 Тип системы газоснабжения	Нет	
<b>3 Необходимость капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем</b>		
Тип конструктивного элемента / инженерной системы	Физический износ конструктивного элемента / инженерной системы, %	Категория необходимости проведения капитального ремонта
3.1 Крыша	21-40%	2я- категория.
3.2 Фасад	«Обследование не проводилось»	
3.3 Подвал	«Обследование не проводилось»	
3.4 Фундамент	«Обследование не проводилось»	
3.5 Система электроснабжения	«Обследование не проводилось»	
3.6 Система отопления	«Обследование не проводилось»	
3.7 Система холодного водоснабжения	«Обследование не проводилось»	
3.8 Система горячего водоснабжения	«Обследование не проводилось»	
3.9 Система водоотведения	«Обследование не проводилось»	

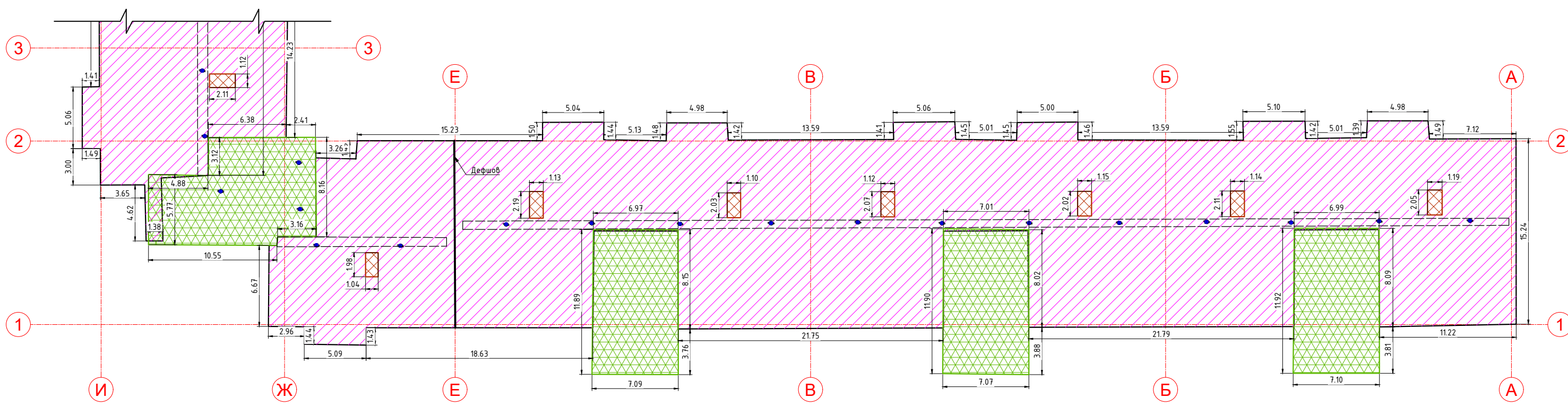
## Исполнительная схема кровли жилого дома.

	Наименование.	Кв.м.	примечание
1	Кровля дома	3530,086	
2	Кровля вентшахт	42,60	
3	Кровля машинных помещений	793,86	
	<b>Итого</b>	<b>4366,546</b>	

**Общий объем площади кровли: 4366,546 кв.м.**

**Кровля вентшахт 42,60 кв.м.**

**Вывод: 4323,946 кв.м. подлежат капитальному ремонту кровли.**



Условные обозначения

- Кровля дома - 3530.86 м<sup>2</sup>
- Кровля вентшахт - 42.60 м<sup>2</sup>
- Кровля машинных помещений и ЛЛУ - 793.86 м<sup>2</sup>
- Водоприемные воронки - 42 шт.
- Контур водоприемного желоба
- Линейный размер, в м.

Согласовано





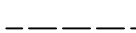
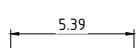
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

				«Жилой дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д. 8»			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата				
Геодезист	Глухов Н.С.			Кровля	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Калинин А.Л.					1	3
Исполнительная схема кровли в осях 1-2/А-И				000 "АрхСтройНадзор"			

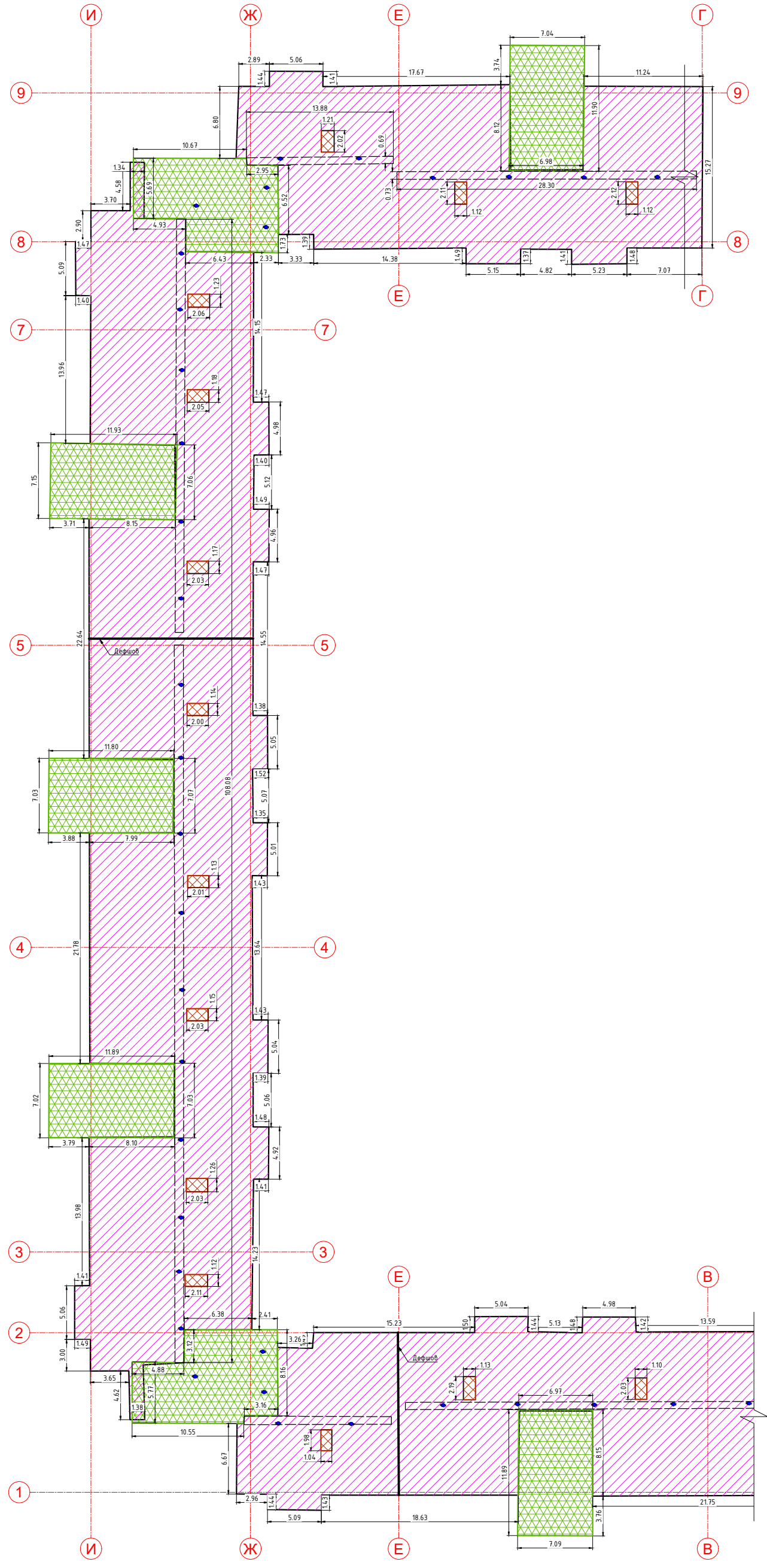
Согласовано

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

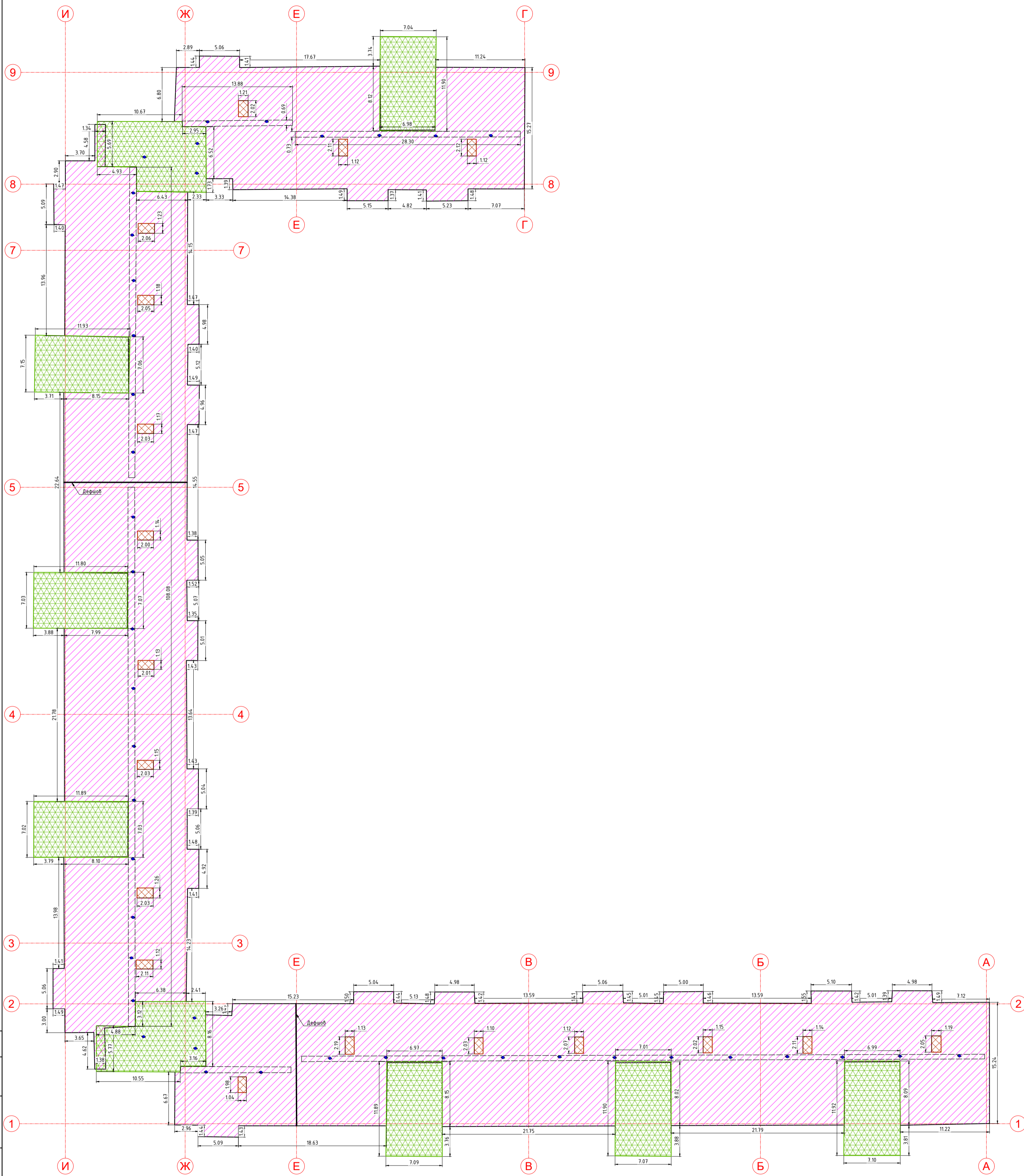
**Условные обозначения**

-  -Кровля дома
-  -Кровля вентшахт
-  -Кровля машинных помещений и ЛЛУ
-  -Водоприемные воронки
-  -Контур водоприемного желоба
-  -Линейный размер, в м.

Примечание  
Объемы см. Лист 1.



Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	«Жилой дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д. 8		
Геодезист	Глухов Н.С.	<i>Глухов</i>				
Проверил	Калинин А.Л.					
Кровля				Стадия	Лист	Листов
Исполнительная схема кровли в осях 1-9/Г-И					2	3
				000 "АрхСтройНадзор"		



**Условные обозначения**

- Кровля дома - 3530.86 м<sup>2</sup>
- Кровля вентшахт - 42.60 м<sup>2</sup>
- Кровля машинных помещений и ЛПУ - 793.86 м<sup>2</sup>
- Водоприемные воронки - 42 шт.
- Контур водоприемного желоба
- Линейный размер, в м.

Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	«Жилой дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д. 8»
Геодезист	Глухов Н.С.			
Проверил	Калинин А.Л.			
Кровля				Стадия
				Лист
				Листов
Исполнительная схема кровли в осях 1-9/А-И				000 "АрхСтройНадзор"

<p>16.</p>	<p><b>Выводы.</b></p>	<p>На основании выполненного обследования кровли жилого дома установлено недопустимое состояние устройства выполненной гидроизоляции, а также ограниченно-работоспособное состояние отдельных сборных элементов кровли. Для устранения выявленных дефектов требуется выполнить капитальный ремонт кровли с мероприятиями, обеспечивающими сохранность и несущую способность конструкций кровли, ее гидроизоляционные свойства. Общая площадь кровли, подлежащая ремонту, составляет <b>4323,946 кв.м.</b> указана в исполнительной геодезической съемке на трех листах.</p> <p>Срок проведения капитального ремонта, установлен, согласно недопустимому состоянию гидроизоляционного ковра и отдельных повреждений конструкции лотковых плит кровли. Данные дефекты образовались из-за непроведения своевременного обслуживания без рулонной лотковой кровли.</p> <p>Согласно Приказа Минстроя России от 22.09.2025 № 569/пр «Об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта» и СП 547.1325800.2025</p> <p>П.6.1. установлено :2-я категория – физический износ конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы: 21 %–40 %, капитальный ремонт требуется;</p> <p>Согласно ст. 166 ЖК, требуется выполнить рекомендации по устранению выявленных дефектов.</p> <p><b>РЕКОМЕНДУЕМЫЕ УСЛУГИ И (ИЛИ) РАБОТЫ, ВХОДЯЩИЕ 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</b></p> <p>Вывод: на основании выполненного обследования без рулонной кровли жилого дома, выявлен ряд значительных строительных дефектов снижающих</p>
------------	-----------------------	--

	эксплуатационные характеристики несущих элементов/конструкций кровли. Для сохранения и поддержания возможности дальнейшей эксплуатации кровли требуется разработать мероприятия, которые продлят срок службы всей конструкции кровли.
--	---

<b>17. Рекомендации.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Разработать проект и технологическую карту для выполнения капитального ремонта.</li> <li>2. В проект включить возможность устройства сплошного рулонного ковра на основе битумного состава или другие мероприятия обеспечивающие защиту железобетонных элементов от повреждений и разрушений, исключающие протечки через основание кровли.</li> <li>3. Согласовать проектные решения заказчик/подрядчик.</li> <li>4. Утвердить стоимость и сроки проведения работ.</li> <li>5. Назначить ответственного инженера Строительного контроля за ходом проведения работ и приемки этапов работ с фиксацией. Возможно нанять независимого инженера строительного контроля.</li> </ol>
--------------------------	--

Фото 1. Общий вид кровли. Начало обследования.

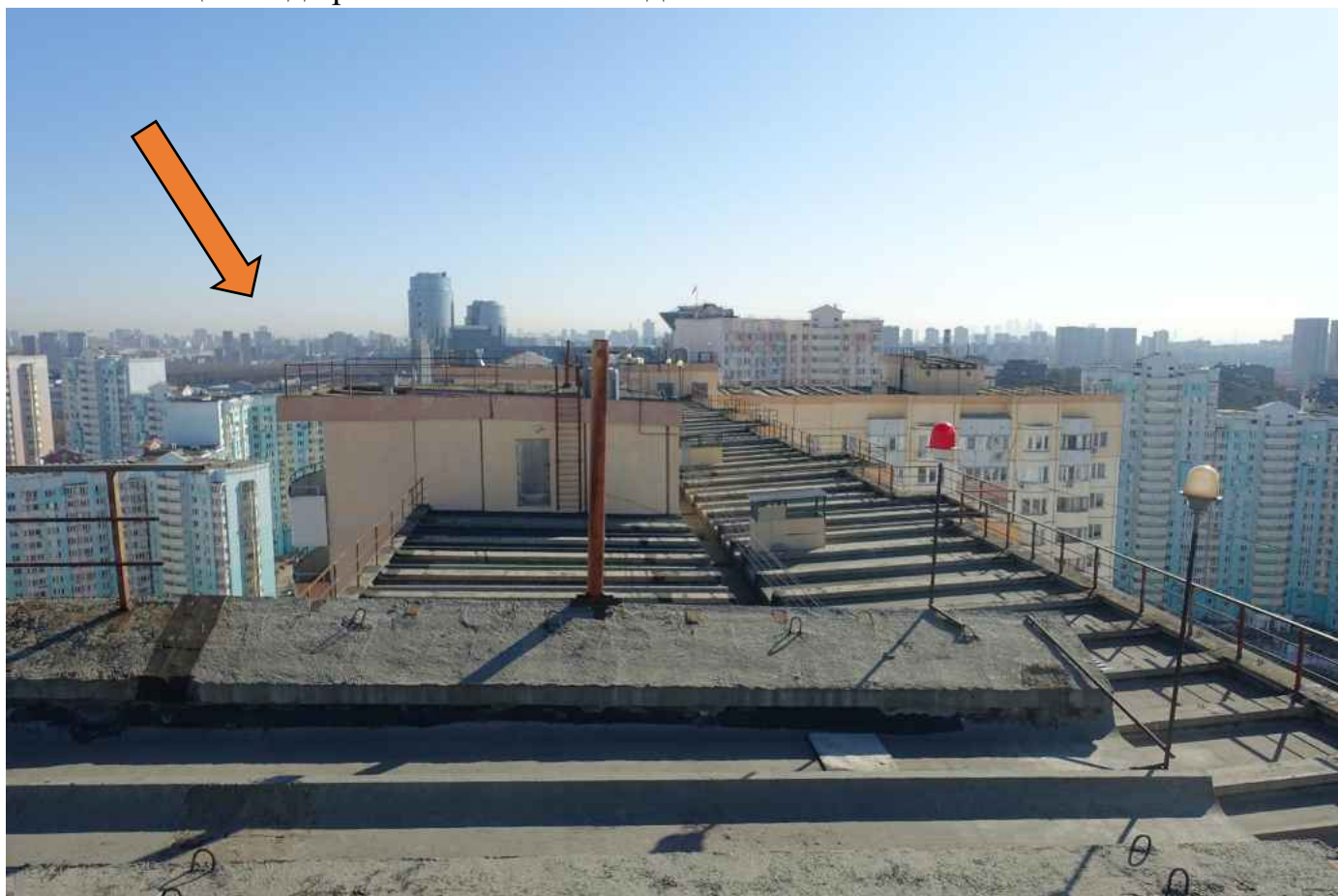


Фото 2. Осмотр поверхности плит.

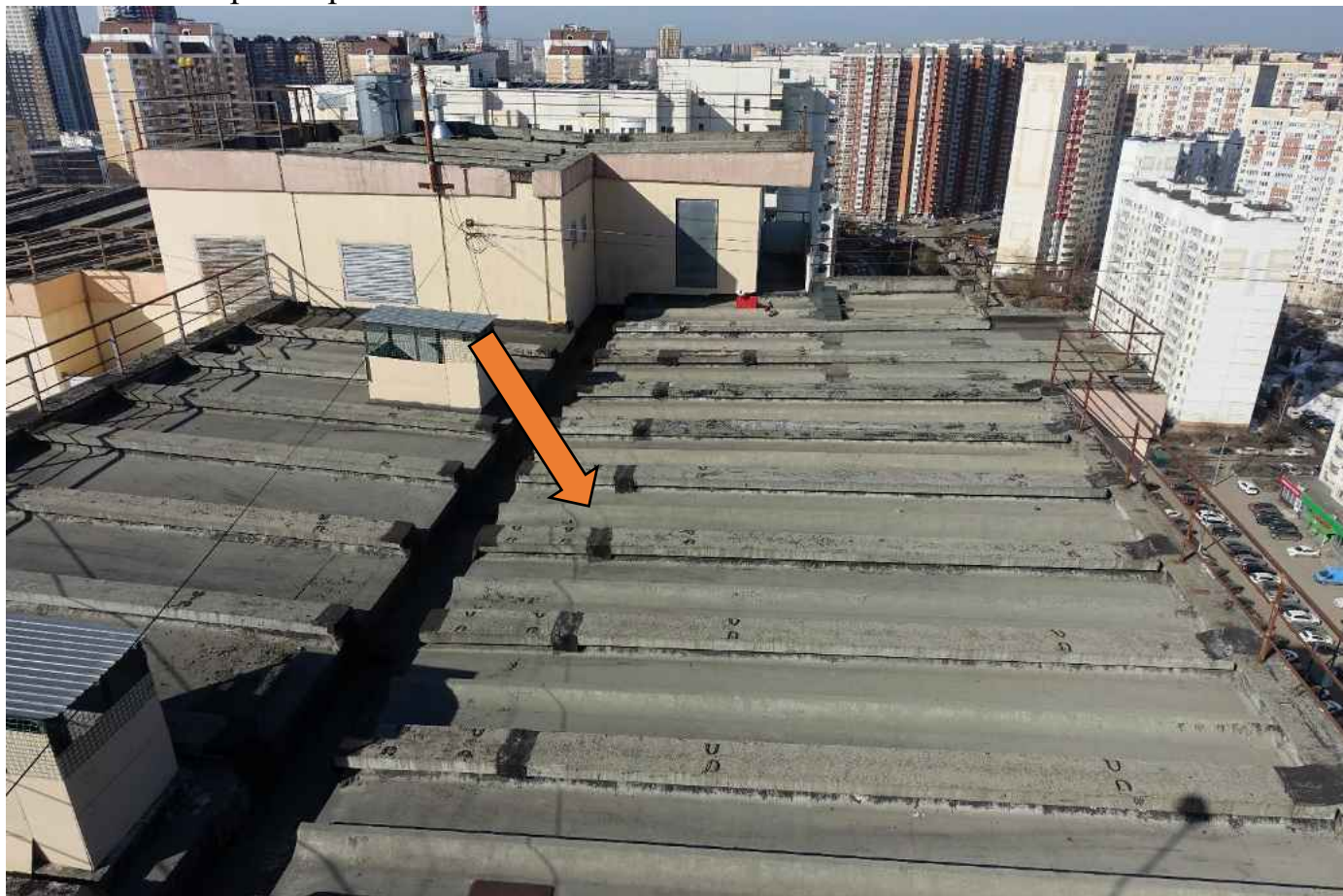


Фото 3. Общий вид кровли.

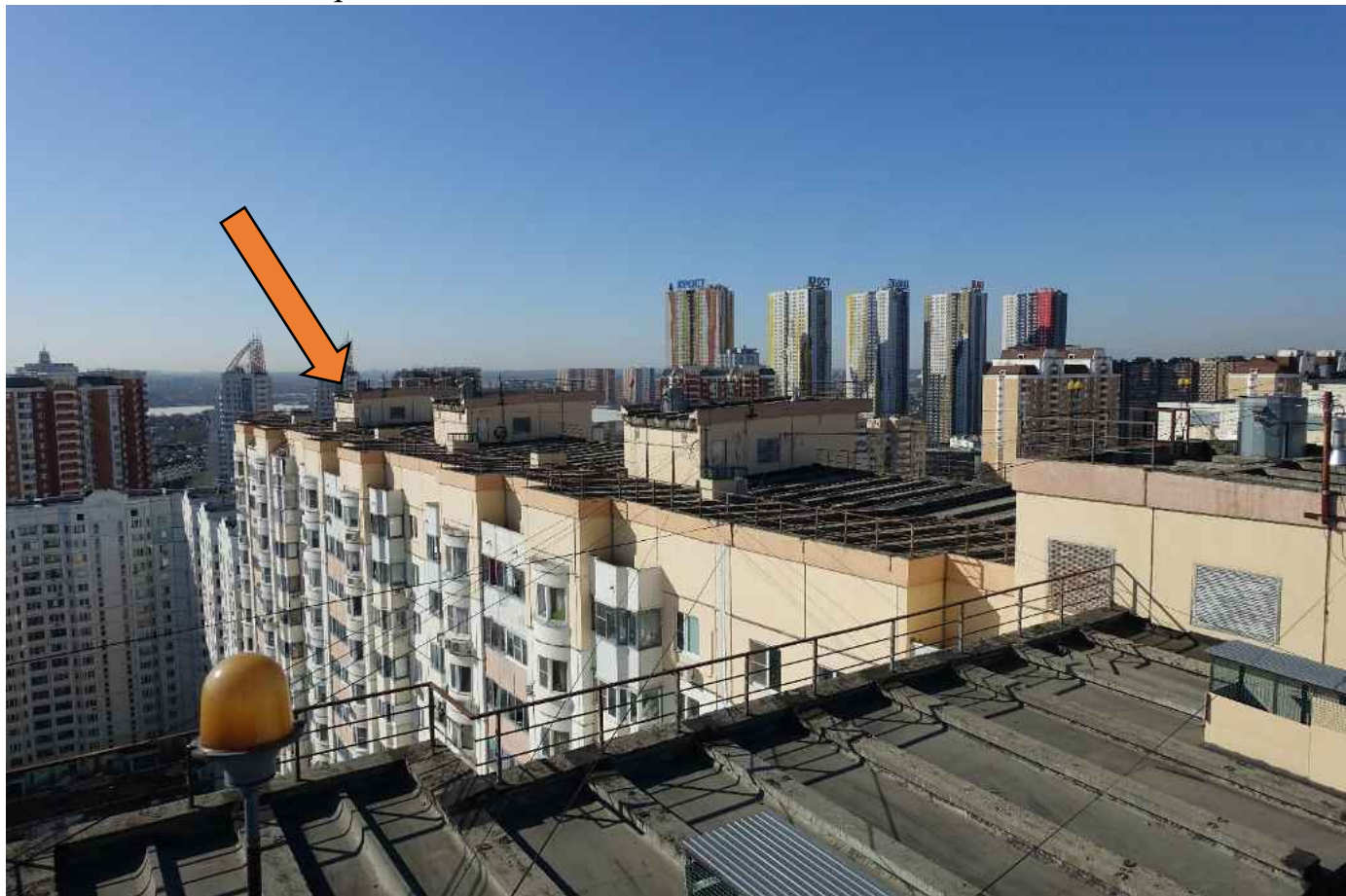


Фото 4. Металлическое ограждение поражено коррозией, мусор на кровле.

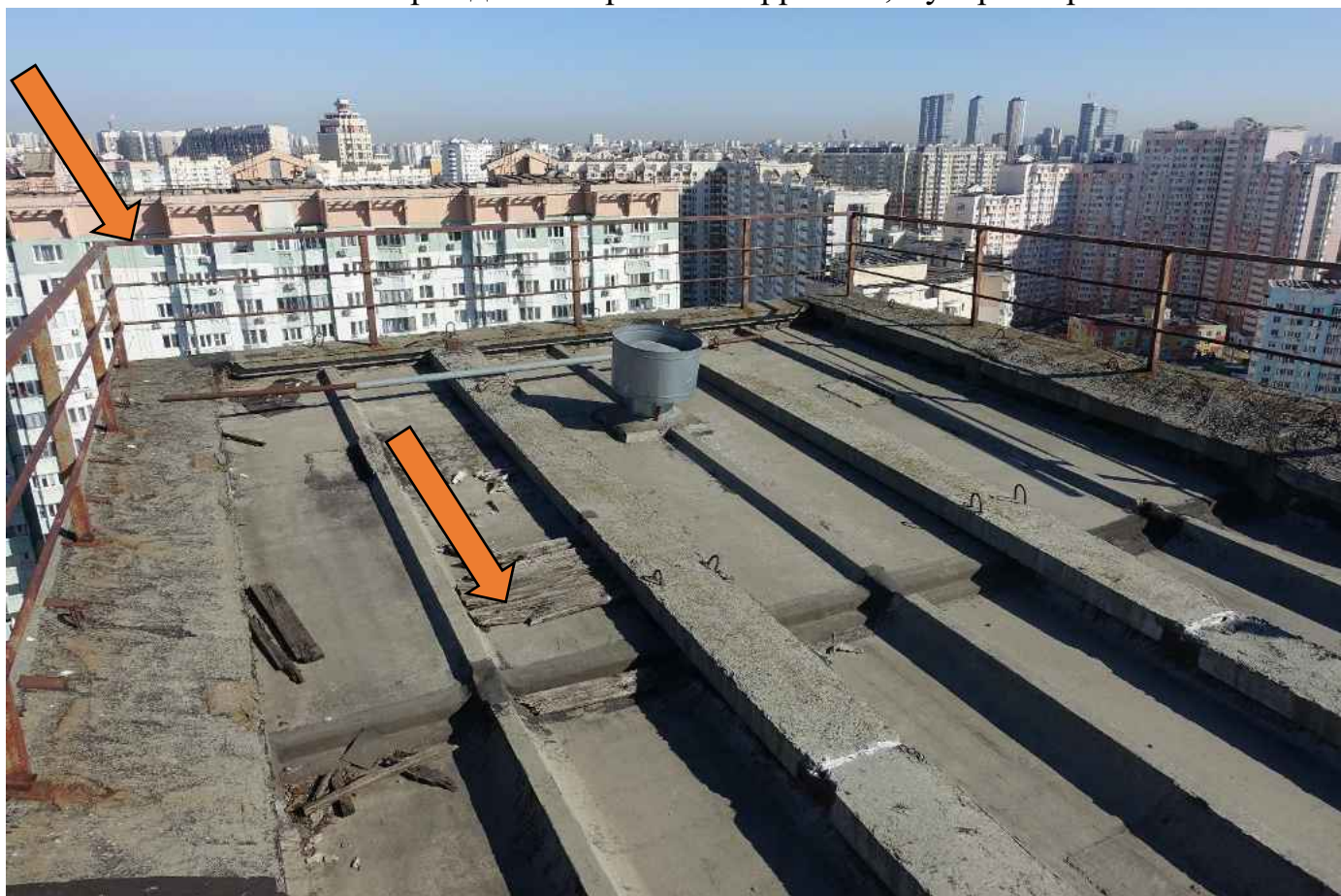


Фото 5. Металлическое ограждение кровли поражено коррозией.

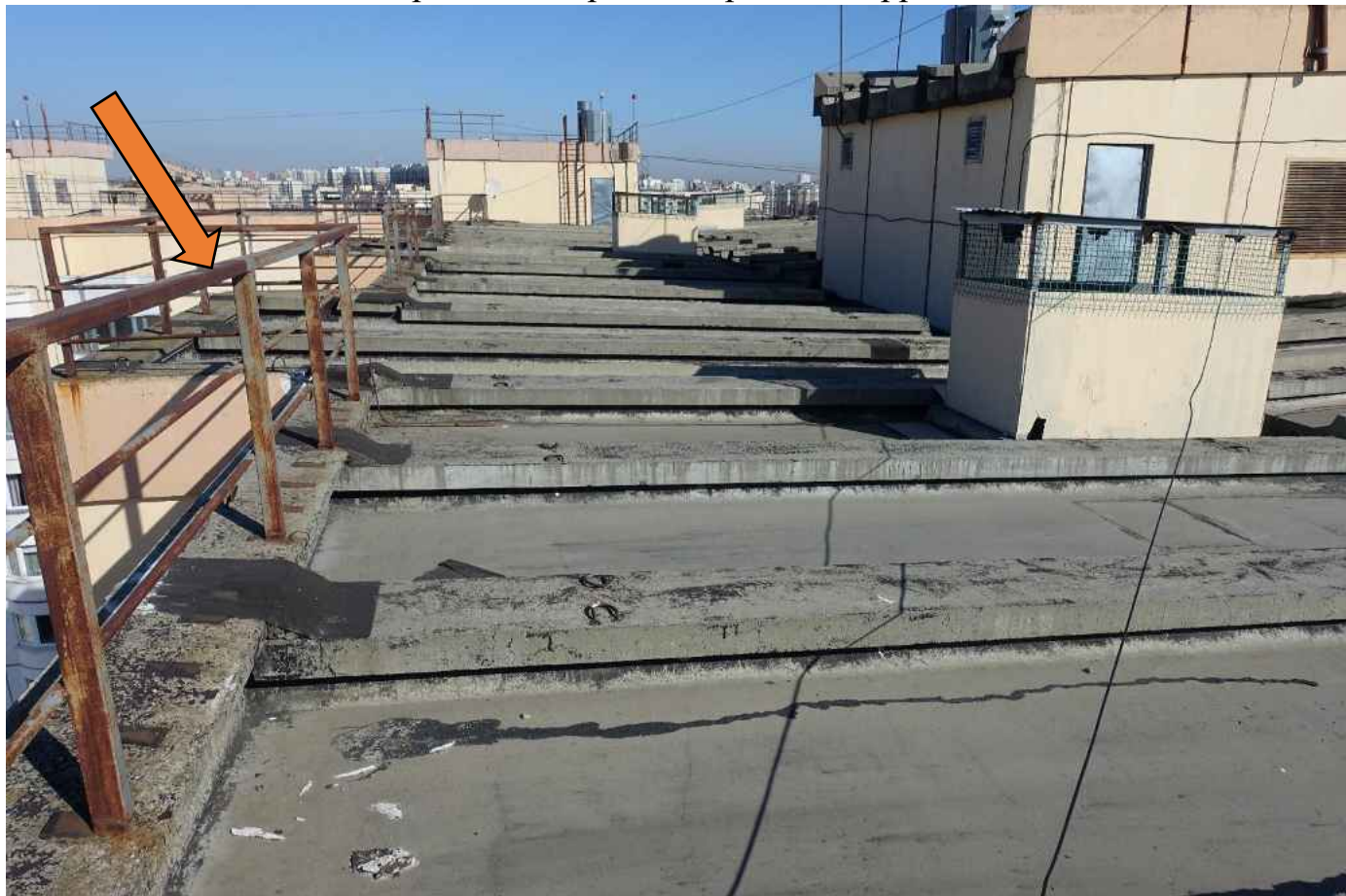


Фото 6. Фиксация текущего состояния кровли на момент проведения обследования.

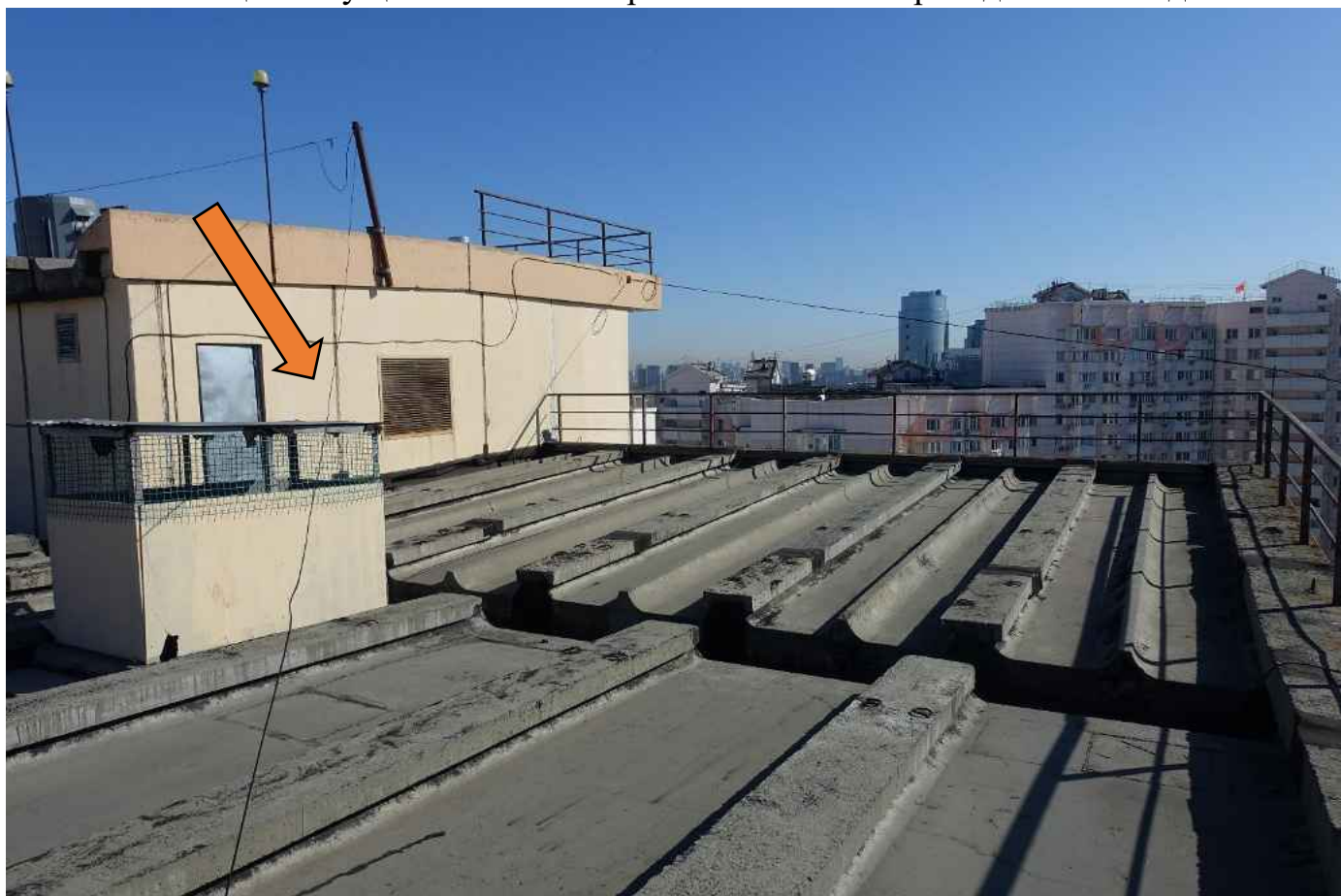


Фото 7. Локальные участки кровли защищены гидроизоляцией.



Фото 8. Молниезащита не закреплена.

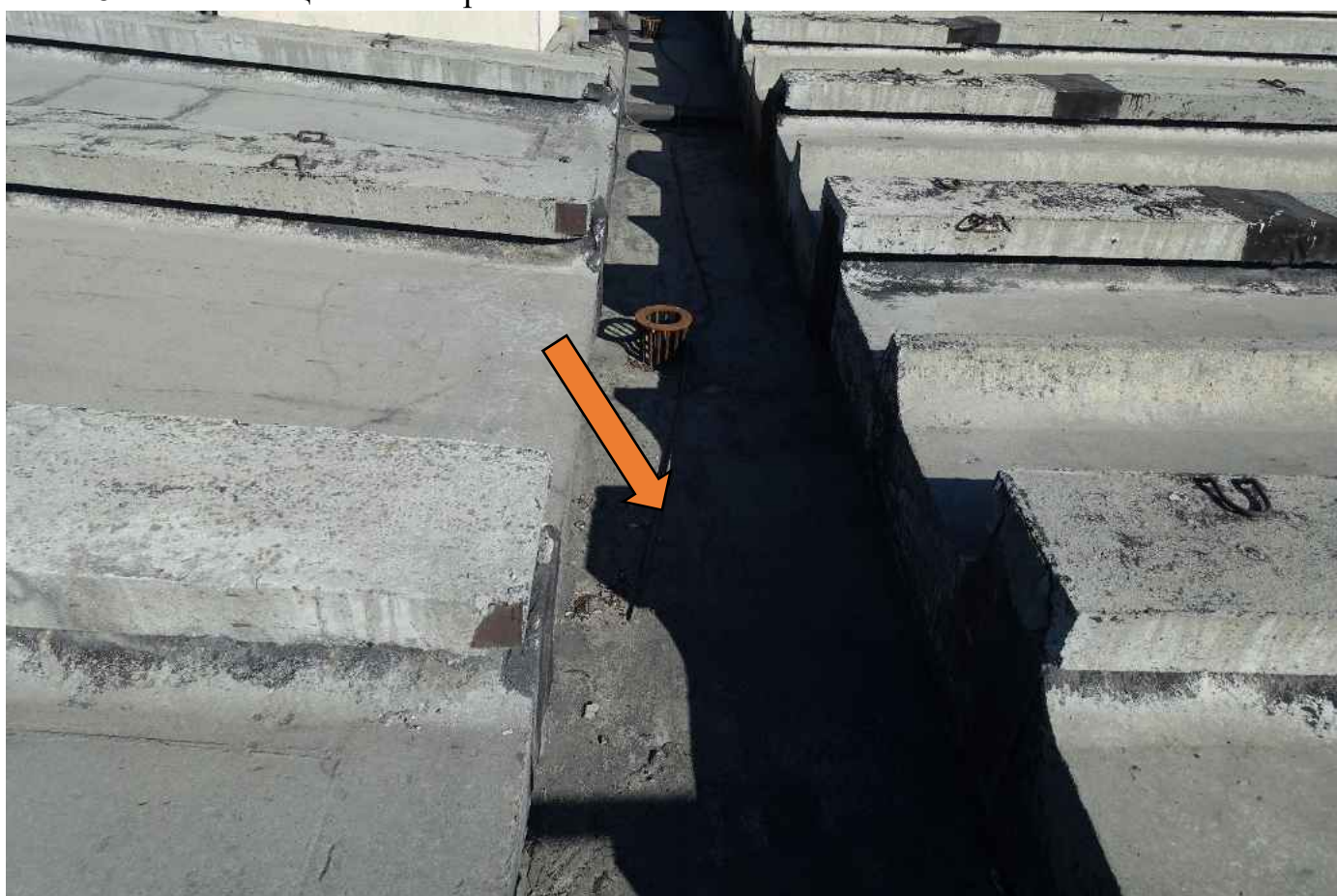


Фото 9. Штыки плит покрыты гидроизоляцией.



Фото 10. Гидроизоляция проклеена не качественно.

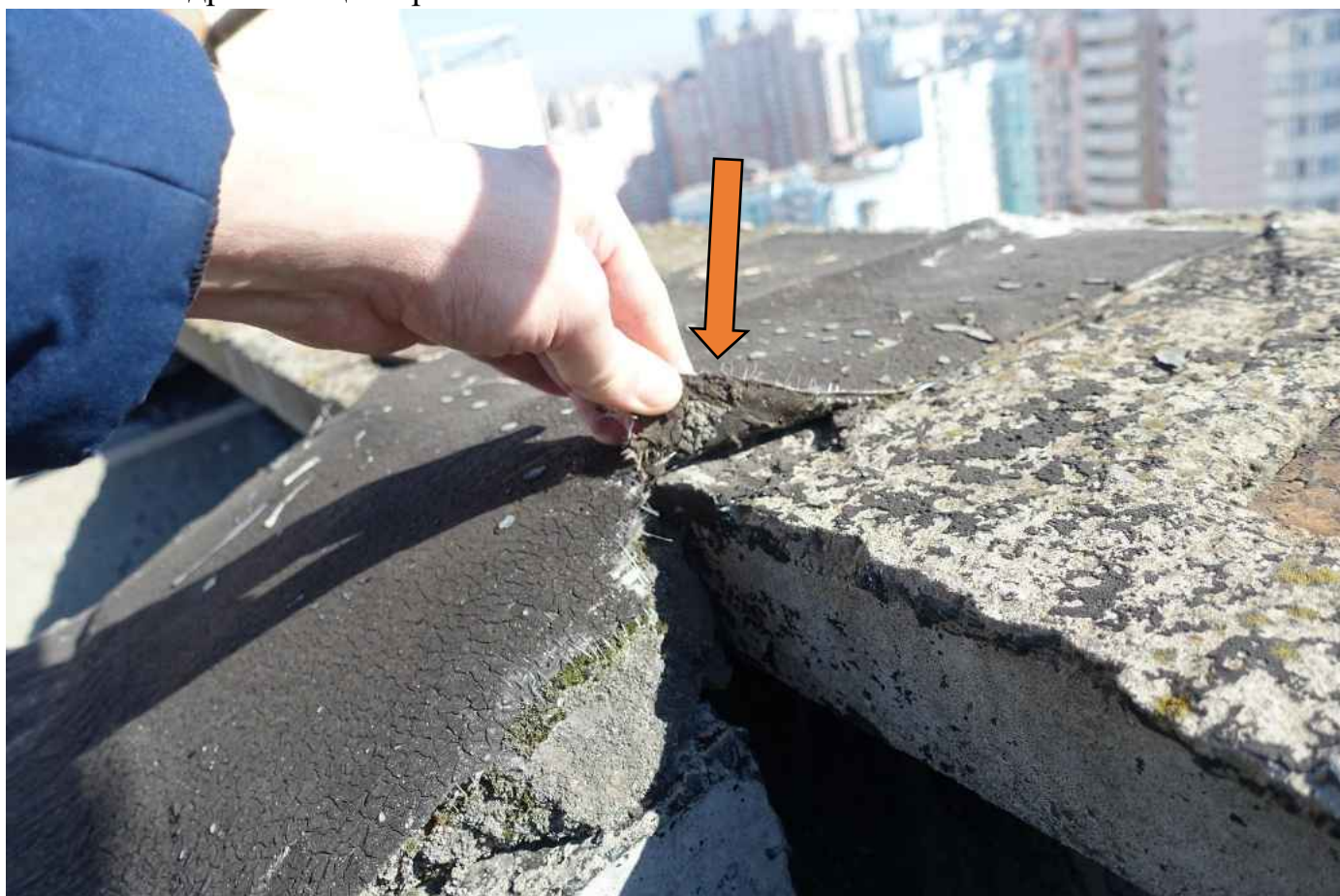


Фото 11. Разрушение гидроизоляции.

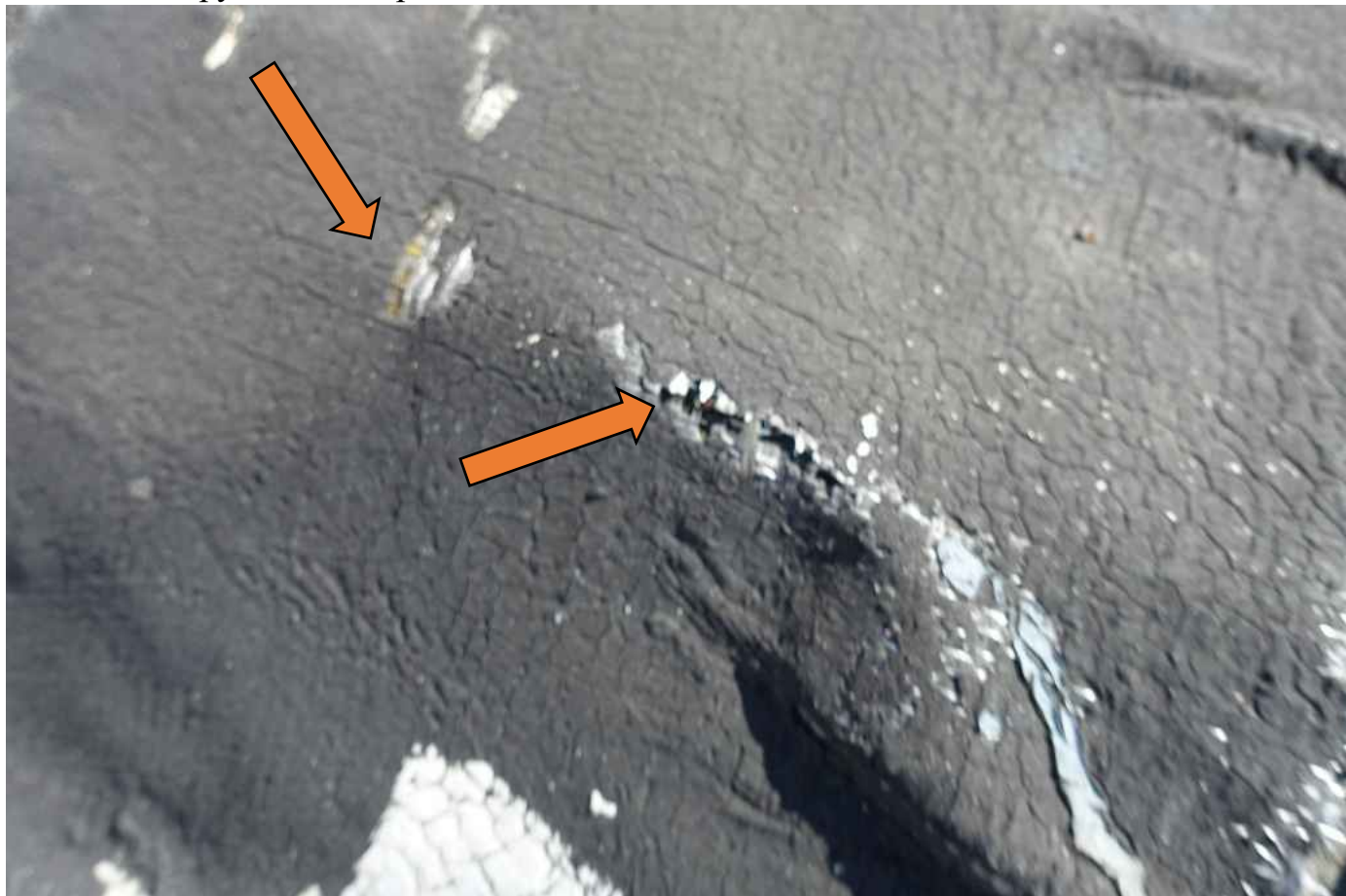


Фото 12. Не качественно наклеенная гидроизоляция.



Фото 13. Не проклеенная гидроизоляция.



Фото 14. Не проклеенная гидроизоляция.



Фото 15. Не проклеенная гидроизоляция.



Фото 16. Не закрытый от осадков участок примыкания кровли.



Фото 17. Осмотр устройства водосборных воронок.



Фото 18. Гидроизоляция отходит от основания.



Фото 19. Не проклеенная гидроизоляция.



Фото 20. Осмотр лотка водотока. Покрытие из состава на битумной основе изношено.



Фото 21. Осмотр водосборных воронок.



Фото 22. Осмотр устройства узла кровли.



Фото 23. Стыки сборных элементов кровли покрыты гидроизоляцией.



Фото 24. Общий вид кровли. Следы коррозии на металле.



Фото 25. Фиксация микротрещин в плите покрытия кровли.



Фото 26. Фиксация микротрещин в плите покрытия кровли.



Фото 27. Фиксация микротрещин в плите покрытия кровли.



Фото 28. Фиксация микротрещин в плите покрытия кровли.



Фото 29. Фиксация микротрещин в плите покрытия кровли.



Фото 30. Осмотр водосборных воронок.



Фото 31. Примыкания промазаны битумным составом.



Фото 32. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 33. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 34. Общий вид по ходу обследования кровли.

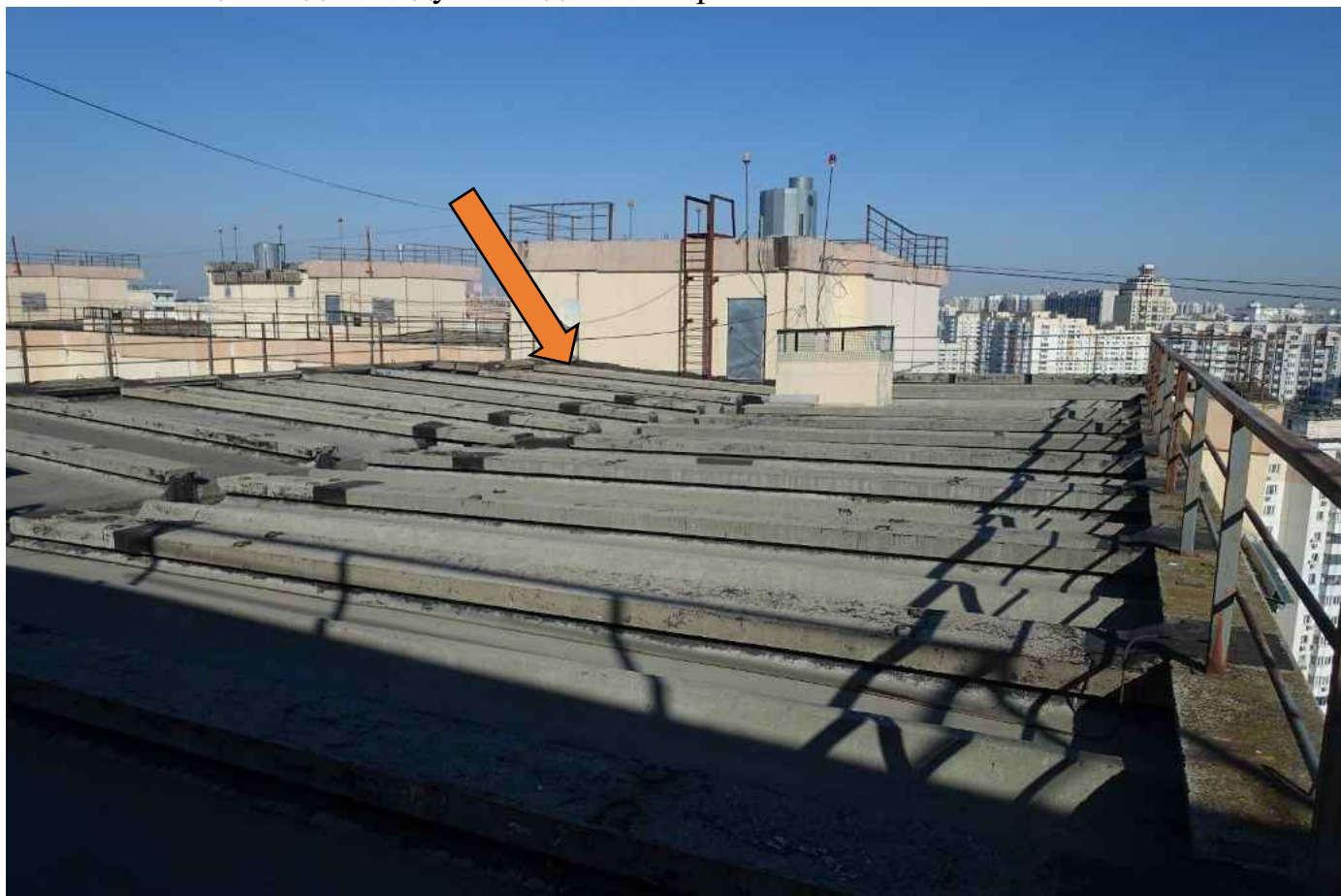


Фото 35. Общий вид. Места стыков проклеены гидроизоляцией.



Фото 36. Общий вид.

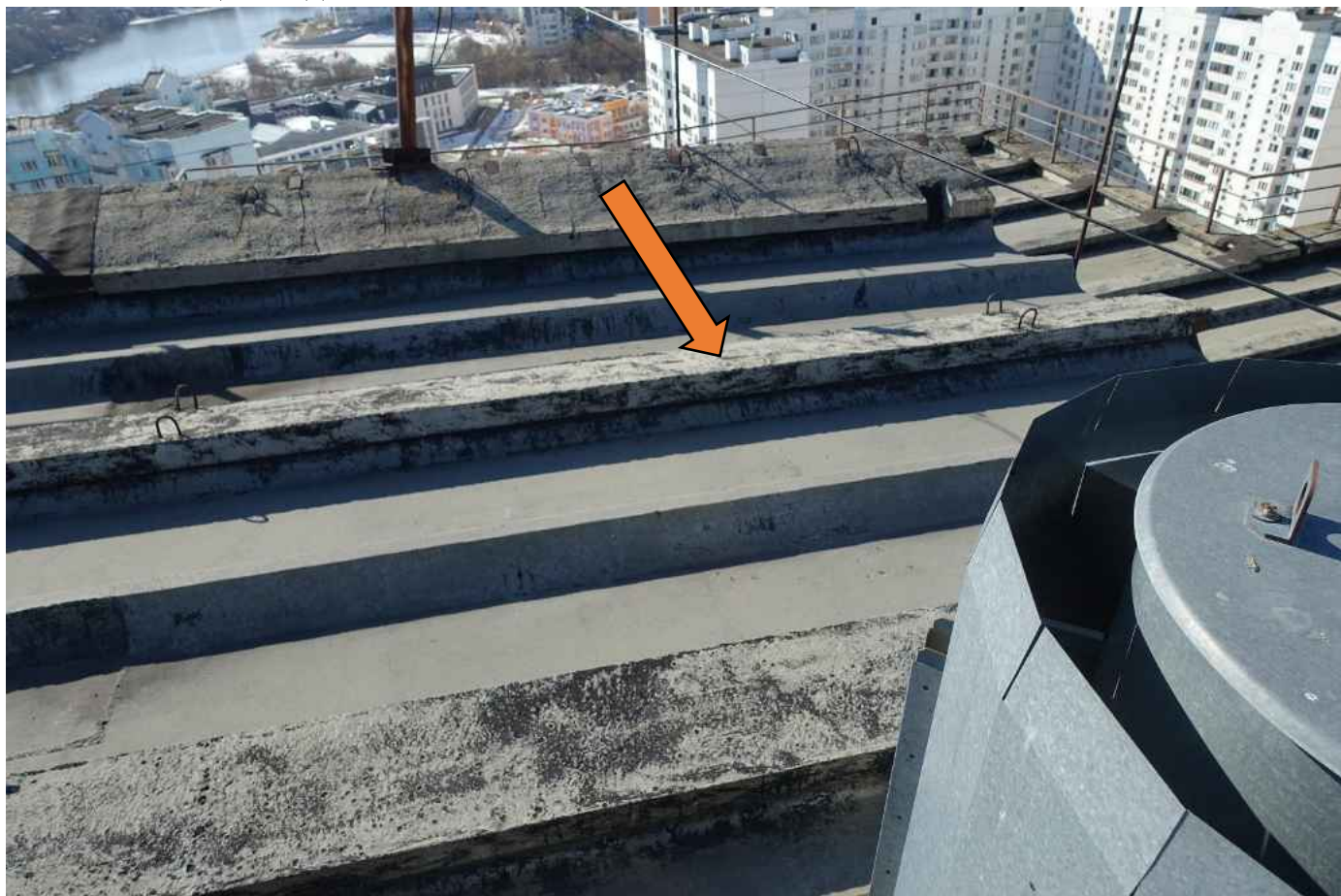


Фото 37. Общий вид.

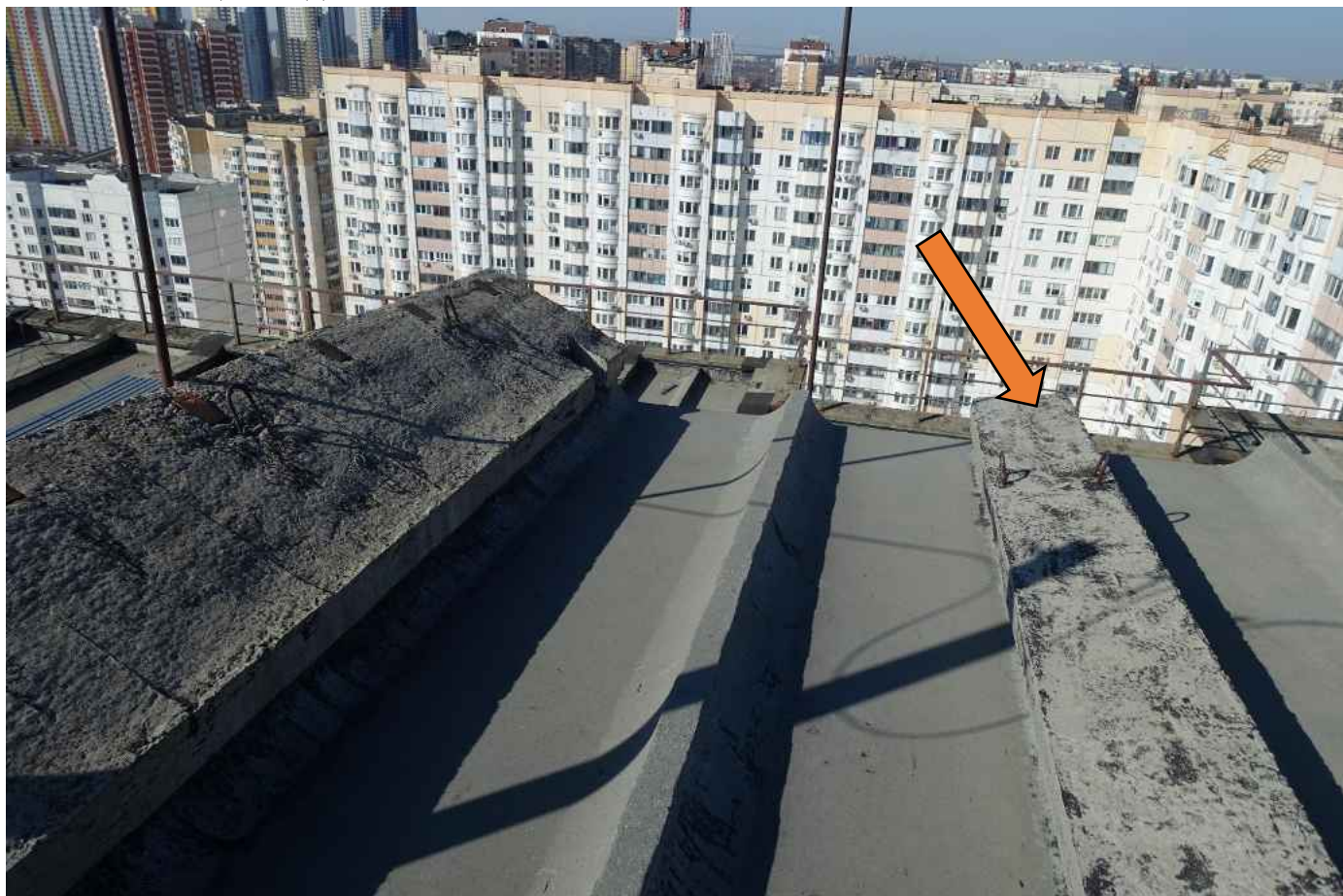


Фото 38. Гидроизоляция нанесена не качественно.



Фото 39. Не проклеенное примыкание.



Фото 40. Не проклеенное примыкание.



Фото 41. Общий вид.



Фото 42. Ограждение поражено коррозией, места стыков покрыты гидроизоляцией.



Фото 43. Отсутствует часть гидроизоляции



Фото 44. Гидроизоляция - не допустимое состояние.



Фото 45. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 46. Не качественно проклеенная гидроизоляция.

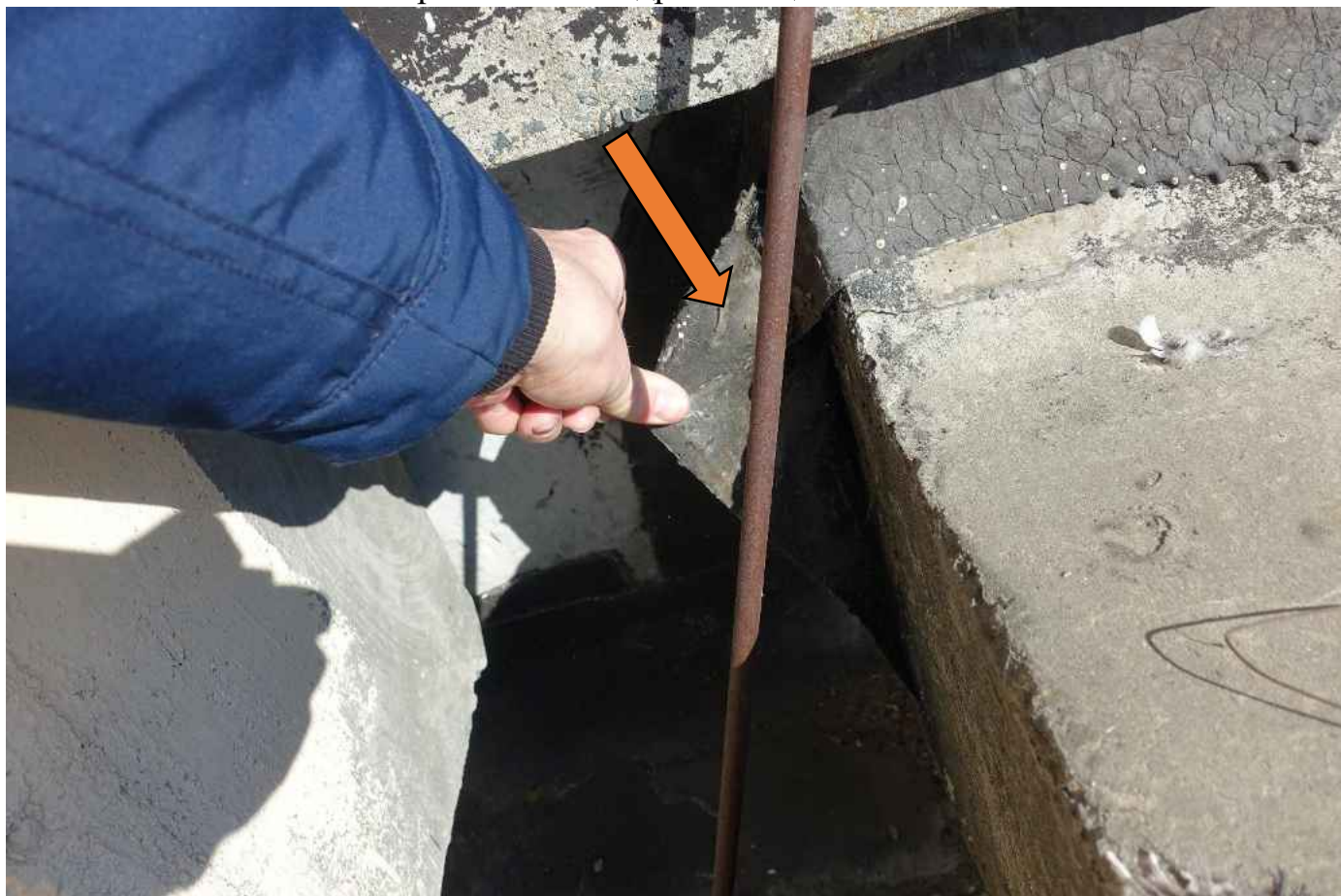


Фото 47. Непроклеенное примыкание.



Фото 48. Гидроизоляция отходит от основания.



Фото 49. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 50. Гидроизоляция отслоилась вместе с бетонным основанием.



Фото 51. Общий вид.



Фото 52. Коррозия рабочей арматуры. Гидроизоляция не проклеена.

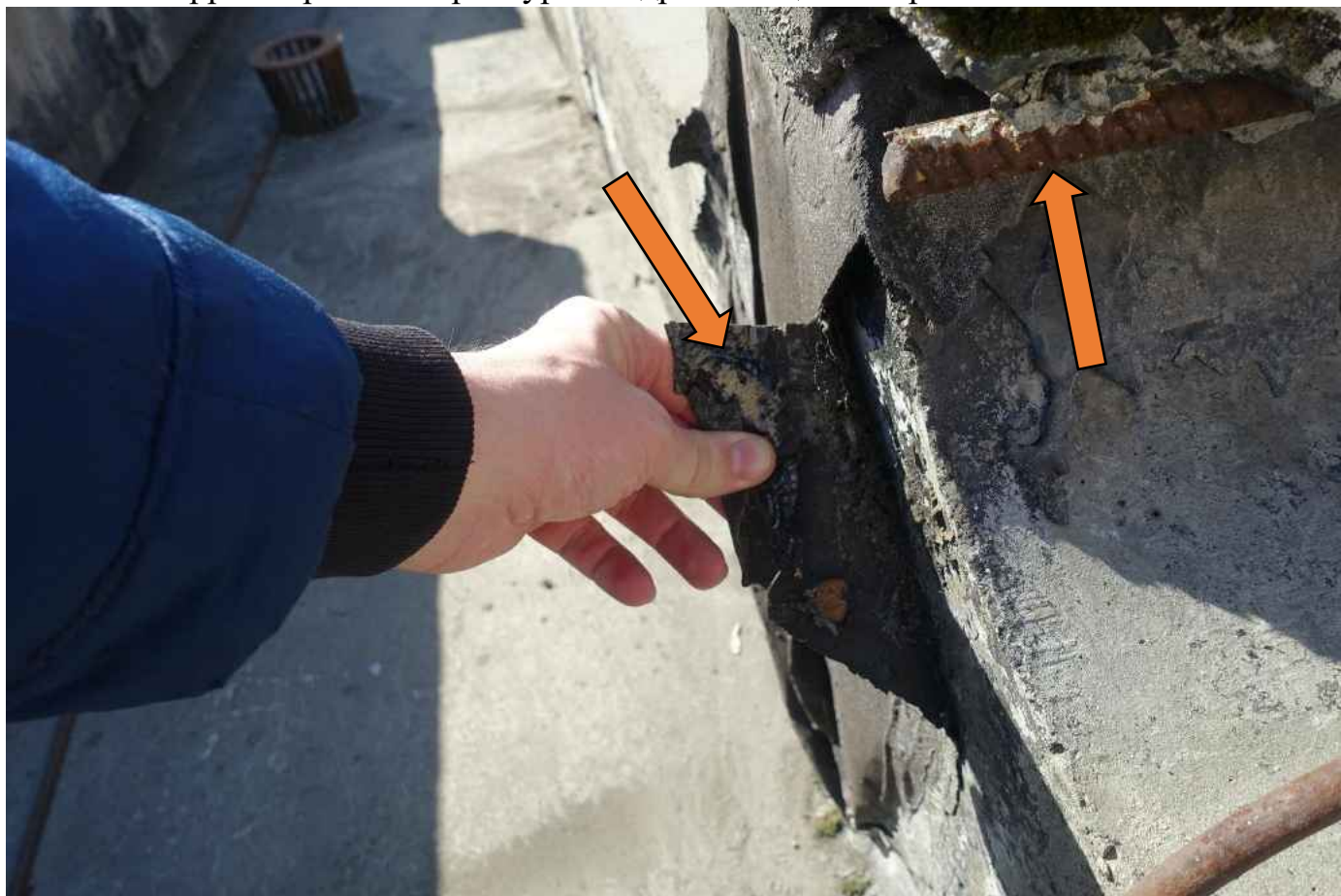


Фото 53. Каменная кладка уложена с нарушением строительных нормативов.



Фото 54. Общий вид. Примыкания и стыки проклеены гидроизоляцией.



Фото 55. Общий вид.

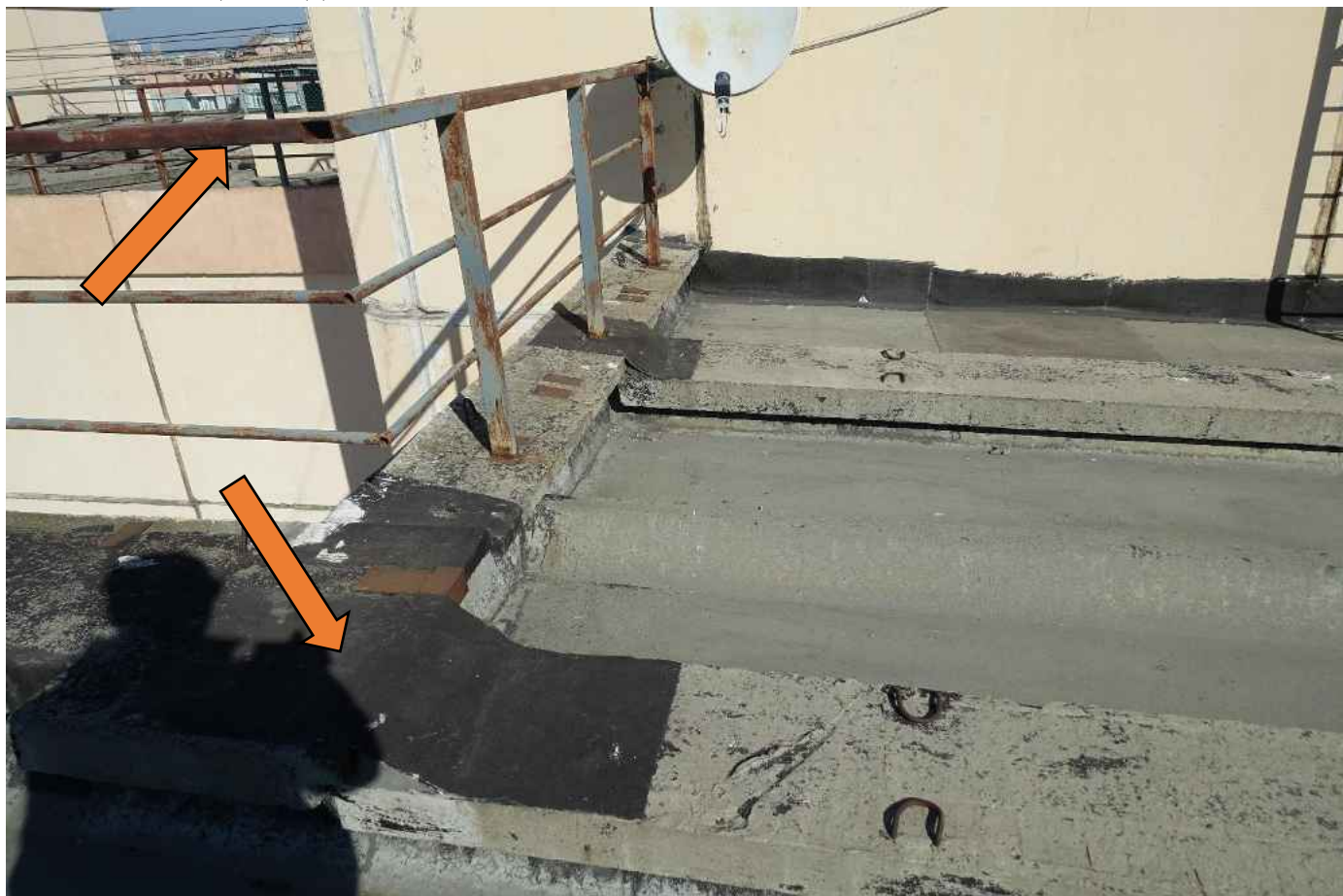


Фото 56. Не проклеенное примыкание.



Фото 57. Разрушение плиты покрытия.



Фото 58. Обмазочная гидроизоляция выгорела и износилась.



Фото 59. Общий вид.



Фото 60. Ограждение поражено коррозией.



Фото 61. Общий вид по ходу обследования.



Фото 62. Изношенная гидроизоляция, виден слой армированной сетки.



Фото 63. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 64. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 65. Стыки плит проклеены гидроизоляцией.

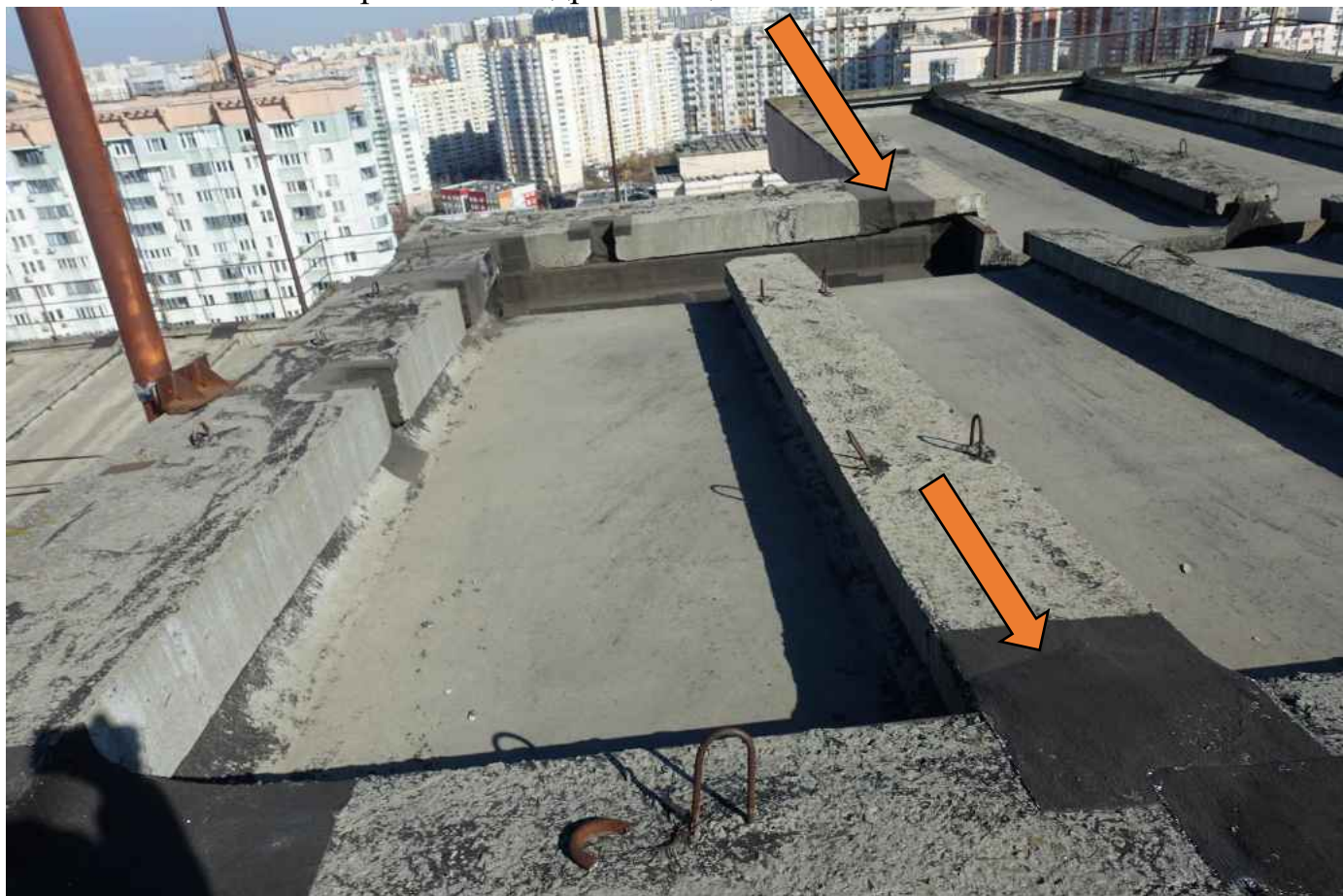


Фото 66. Мусор.

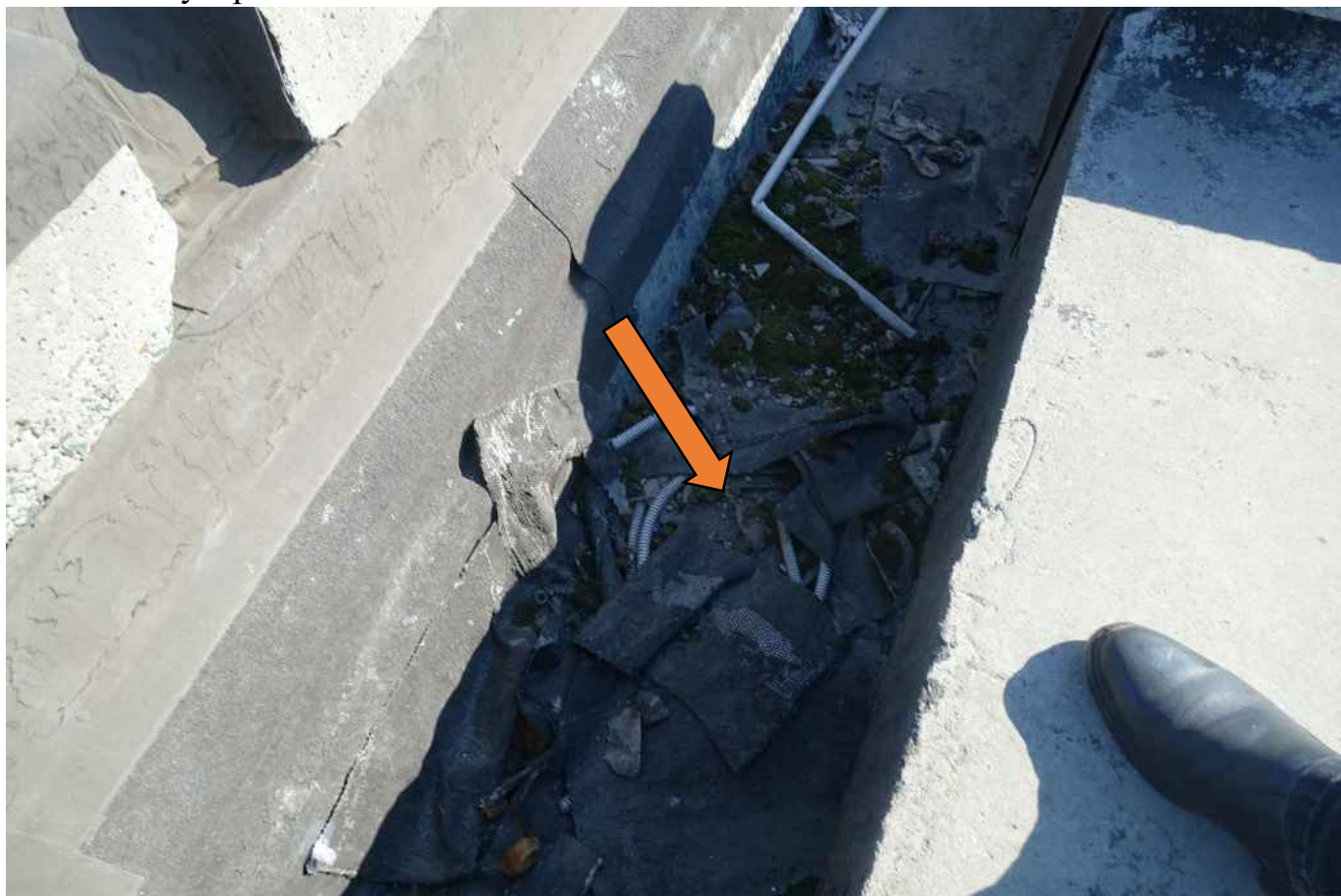


Фото 67. Не качественно проклеенная гидроизоляция. Покрытие разрушается.



Фото 68. Общий вид.



Фото 69. Общий вид кровли.



Фото 70. Устройство стыков на торцах плит из раствора разрушаются.



Фото 71. Стыки плит покрыты гидроизоляцией.



Фото 72. Место осмотра стыка. Повреждение.



Фото 73. Общий вид кровли.



Фото 74. Осмотр водосборных воронок.



Фото 75. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 76. Мусор в виде остатков монтажной пены у водосборной воронки.



Фото 77. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 78. Не качественно проклеенная гидроизоляция. Примыкание не закрыто.



Фото 79. Места попадания осадков.



Фото 80. Не закрытое примыкание, монтажная пена выгорела.



Фото 81. Состояние покрытия из гидроизоляции неудовлетворительное.



Фото 82. Общий вид по ходу провидения обследования.



Фото 83. Трещины в плите перекрытия, через них протекает вода на тех. Этаж.



Фото 84. Микротрещины в плите перекрытия.



Фото 85. Места стыков проклеены гидроизоляцией.



Фото 86. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 87. Коррозия арматуры, отслоение бетона. Не закрытое примыкание.



Фото 88. Не закрытое примыкание. Места попадания осадков.



Фото 89. Стыки покрыты гидроизоляцией. Разрушение гидроизоляции.



Фото 90. Не ровное основание плиты, место скопления осадков.

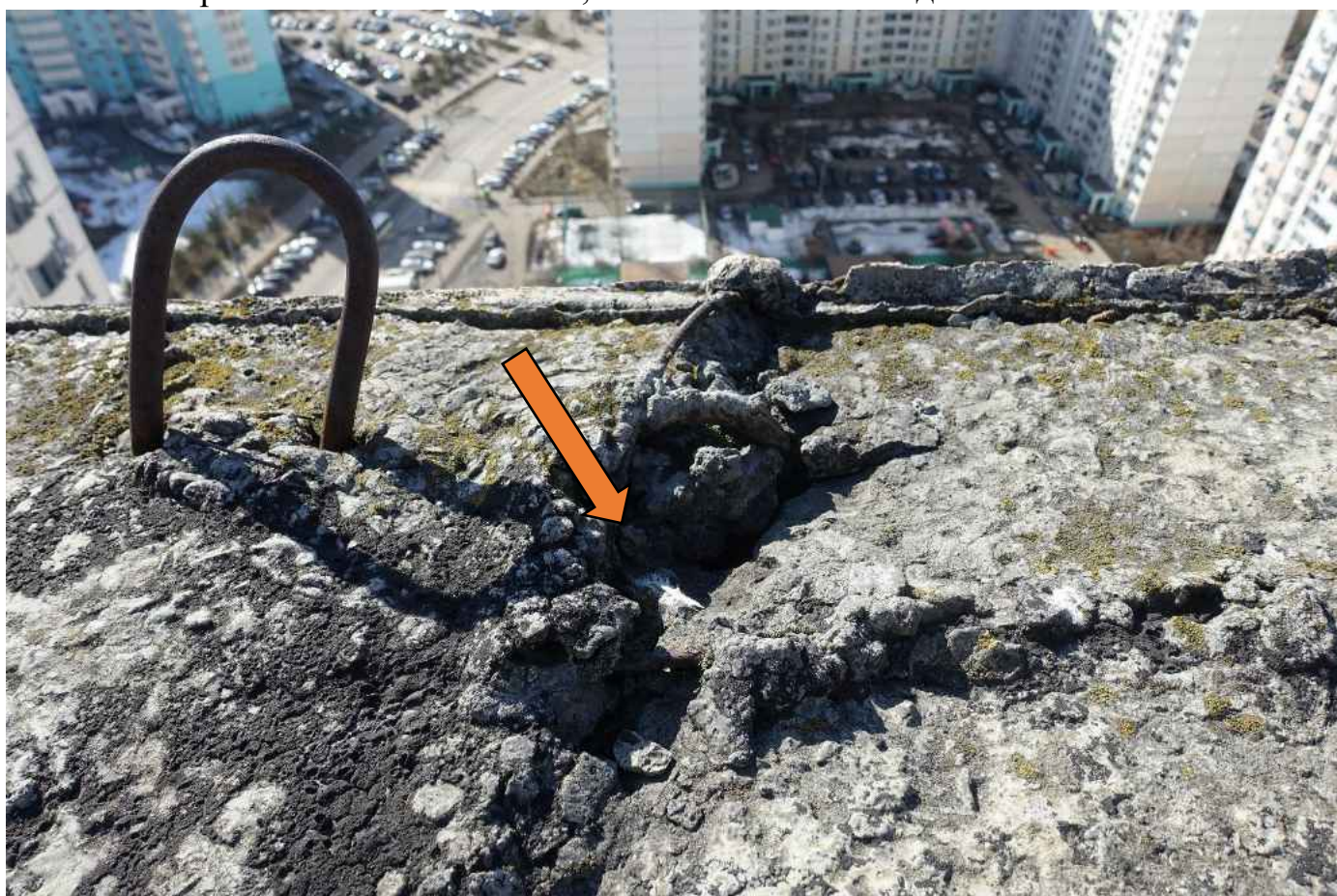


Фото 91. Общий вид.



Фото 92. Не закрытое примыкание. Металл покрыт коррозией.



Фото 93. Место стыка закрыто участком сплошного ковра гидроизоляции.



Фото 94. Гидроизоляция выполнена не качественно, вздутие, стыки.



Фото 95. Не проклеенная гидроизоляция.



Фото 96. Гидроизоляция на стыках находится в неудовлетворительном состоянии.



Фото 97. Гидроизоляция не проклеена.



Фото 98. Виден армирующий слой, не допустимое состояние материала.



Фото 99. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 100. Обмазочная гидроизоляция в недопустимом состоянии.



Фото 101. Недопустимое состояние гидроизола.



Фото 102. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 103. Общий вид.



Фото 104. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 105. Мусор, остатки раствора.



Фото 106. Не закрытое примыкание.



Фото 107. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 108. Общий вид по ходу обследования.



Фото 109. Не допустимое состояние гидроизола.



Фото 110. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 111. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 112. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 113. Не закрытое примыкание.



Фото 114. Общий вид.



Фото 115. Не закрытое примыкание.



Фото 116. Примыкание закрыто частично.



Фото 117. Не закрытое примыкание.



Фото 118. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 119. Не закрытое примыкание. Поврежденный вилатерм.



Фото 120. Мусор в виде остатков раствора. Гидроизол в недопустимом состоянии.



Фото 121. Недопустимое состояние гидроизола.



Фото 122. Проведение исполнительной геоэзической съемки кровли.



Фото 123. Недопустимое состояние гидроизола.



Фото 124. Недопустимое состояние гидроизола.



Фото 125. Не качественно проклеенная гидроизоляция.



Фото 126. Не закрытое примыкание.



Фото 127. Общий вид.



Фото 128. Мусор, остатки гидроизоляции.

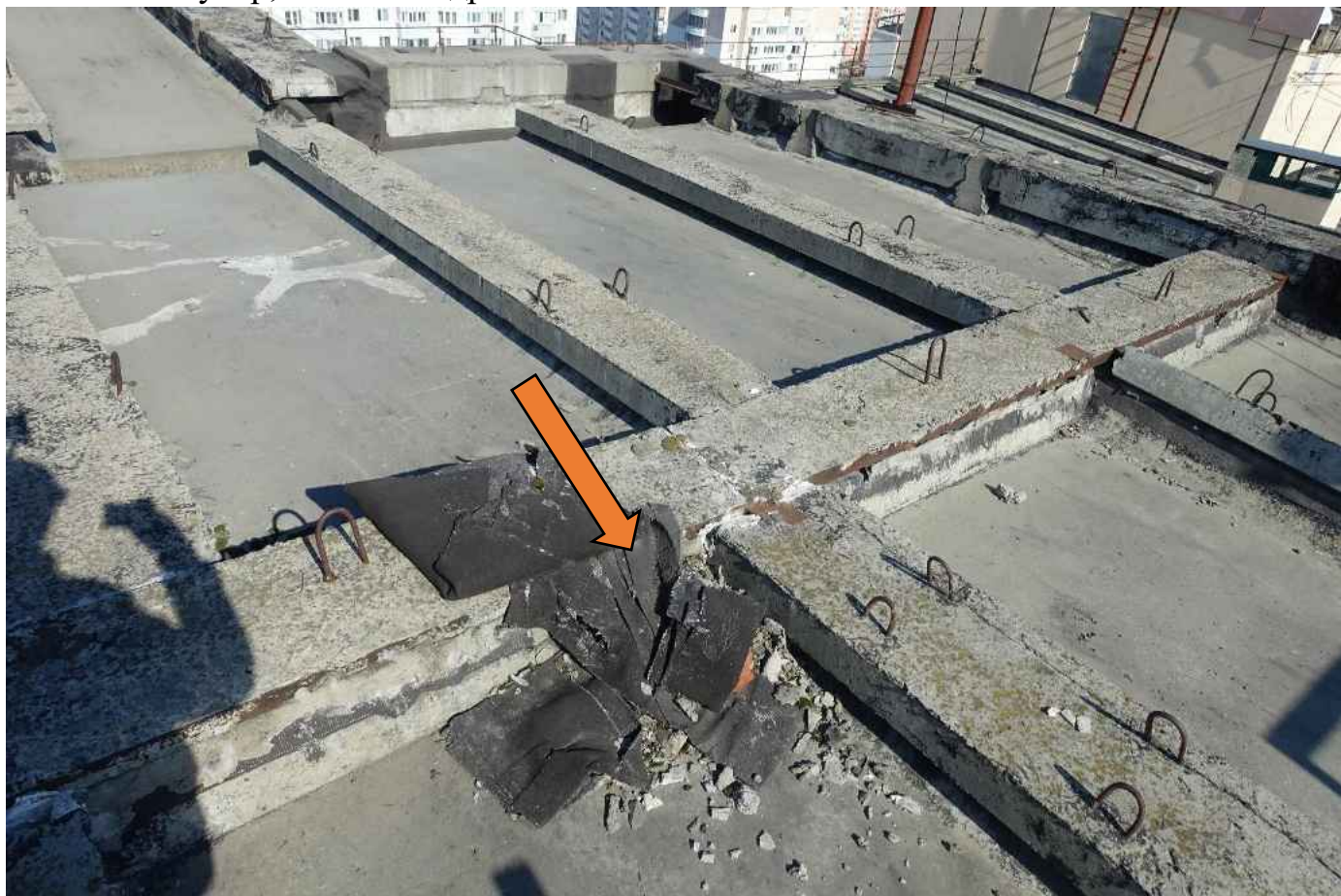


Фото 129. Общий вид.



Фото 130. Незакрытое отверстие.



Фото 131. Стыки покрыты гидроизоляцией.



Фото 132. Общий вид.

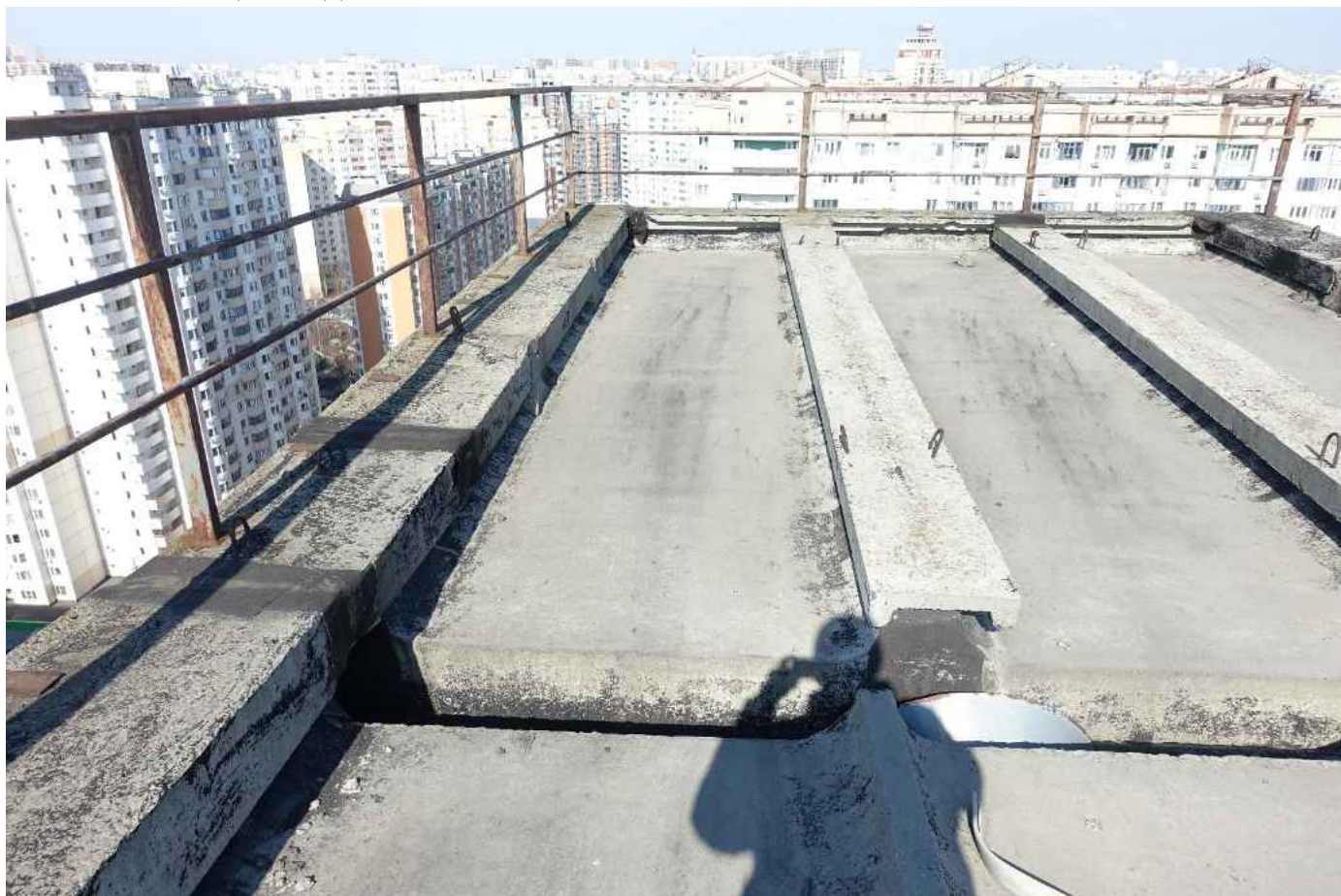


Фото 133. Не качественно проклеенная гидроизоляция.

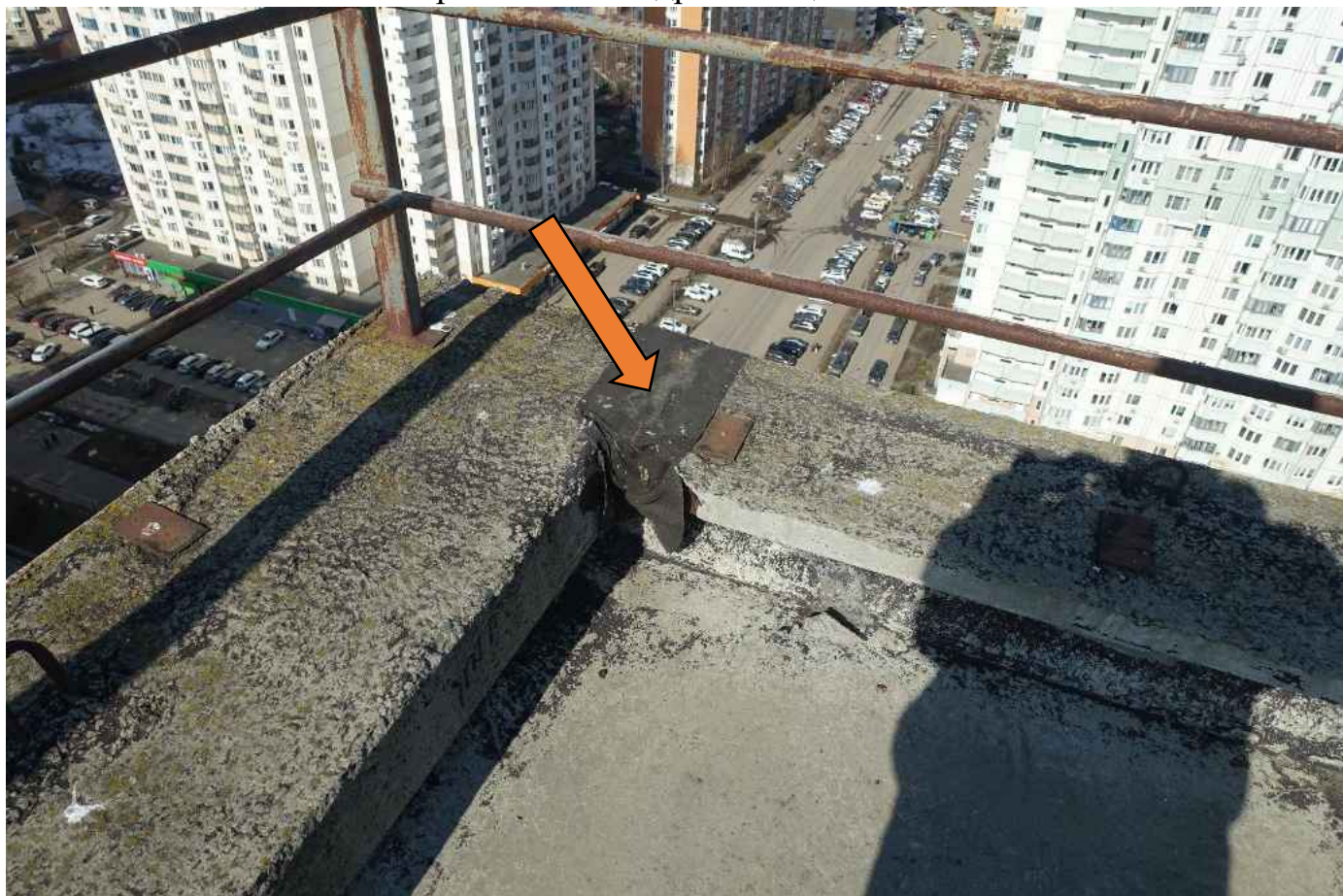


Фото 134. Общий вид. Микротрещина.

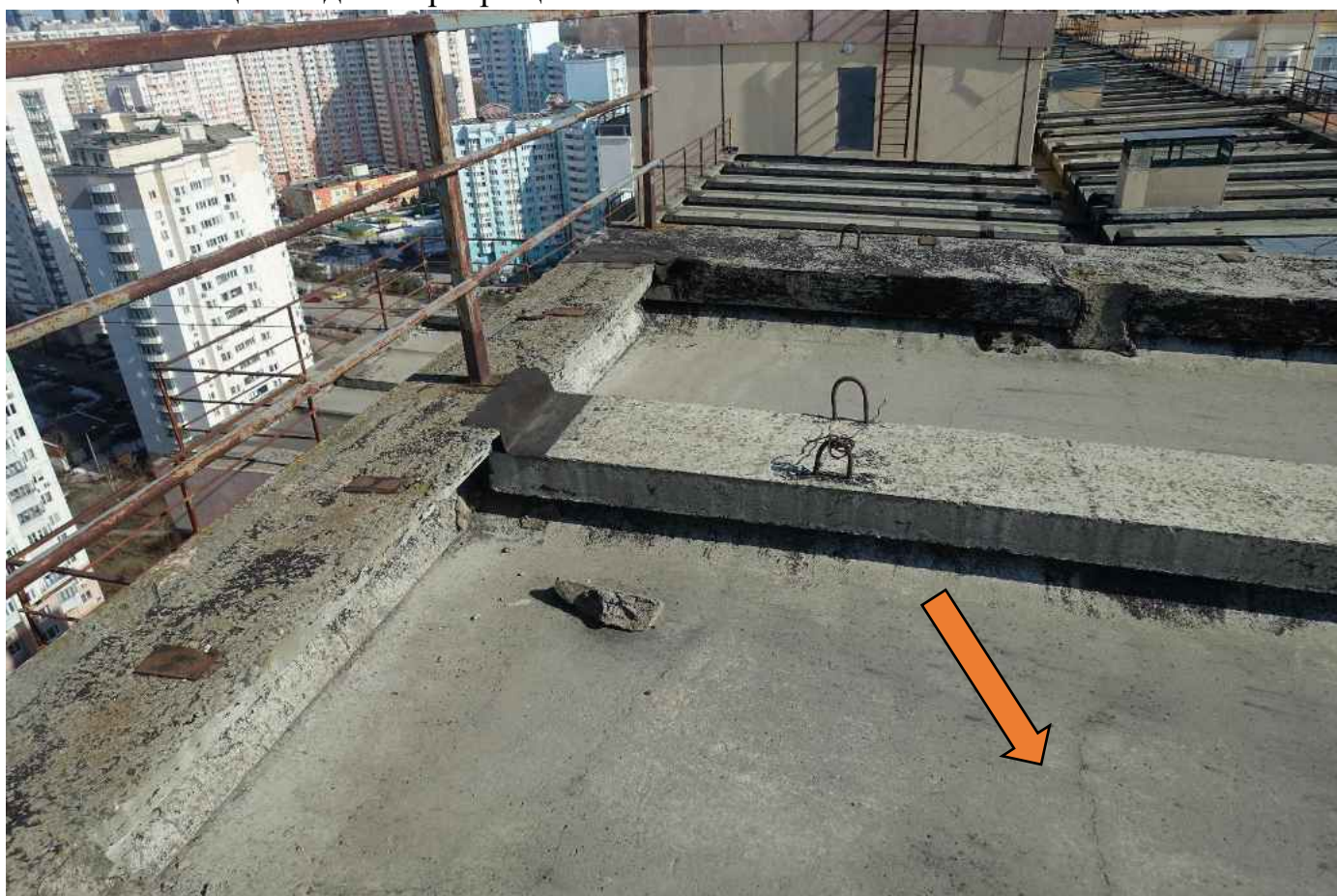


Фото 135. Общий вид.

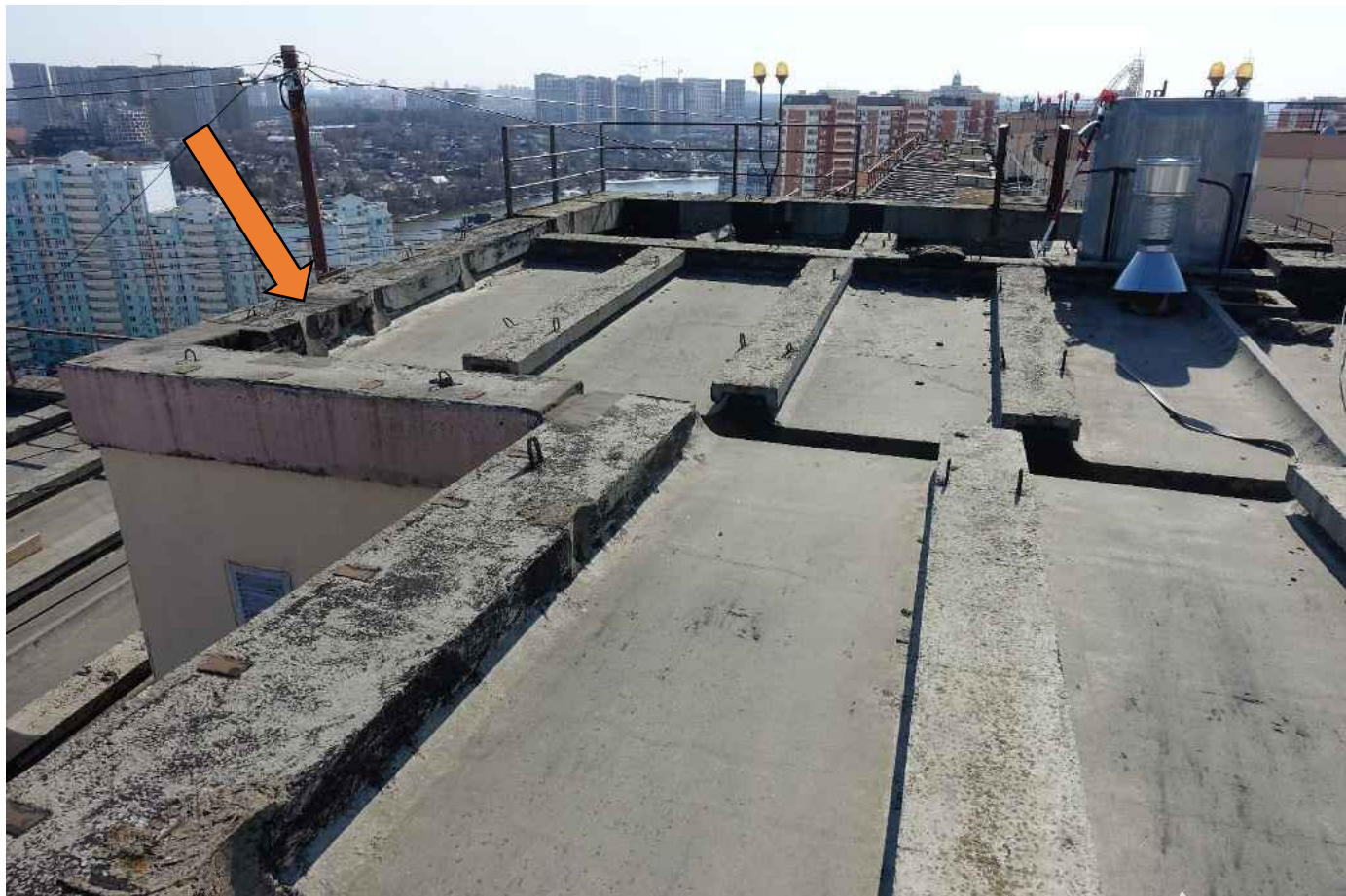


Фото 136. Общий вид.

