

Коммерческое предложение.

Обследование технического состояния жилого дома будет проводиться в три этапа:

- 1) подготовка к проведению обследования;
- 2) предварительное (визуальное) обследование;
- 3) детальное (инструментальное) обследование.

При сокращении заказчиком объемов обследования, снижающем достоверность заключения о техническом состоянии объекта, заказчик сам несет ответственность за низкую достоверность результата обследования.

Подготовительные работы проводят в целях: ознакомления с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-геологических изысканий; сбора и анализа проектно-технической документации; составления программы работ с учетом согласованного с заказчиком технического задания.

Результатом проведения подготовительных работ является получение следующих материалов (полнота определяется видом обследования):

- согласованное заказчиком техническое задание на обследование;
- инвентаризационные поэтажные планы и технический паспорт на здание (сооружение);
- акты осмотров здания или сооружения, выполненные персоналом эксплуатирующей организации, в том числе ведомости дефектов;
- акты и отчеты ранее проводившихся обследований здания (сооружения);
- проектная документация на здание (сооружение);
- информация, в том числе проектная, о перестройках, реконструкциях, капитальном ремонте и т.п.;
- геоподоснова, выполненная специализированной организацией;
- материалы инженерно-геологических изысканий за последние пять лет;
- информация о местах расположения вблизи здания (сооружения) засыпанных оврагов, карстовых провалов, зон оползней и других опасных геологических явлений;
- согласованный с заказчиком протокол о порядке доступа к обследуемым конструкциям, инженерному оборудованию и т.п. (при необходимости);
- документация о месте и мощности подводки электроэнергии, воды, тепловой энергии, газа и отвода канализации.

На основе полученных материалов ООО «Спецэкспертиза» проводит следующие действия:

- а) устанавливает:
 - автора проекта,
 - год разработки проекта,
 - конструктивную схему здания (сооружения),
 - сведения о примененных в проекте конструкциях,
 - монтажные схемы сборных элементов, время их изготовления,
 - время возведения здания,
 - геометрические размеры здания (сооружения), элементов и конструкций,
 - расчетную схему,
 - проектные нагрузки,

- характеристики материалов (бетона, металла, камня и т.п.), из которых выполнены конструкции,
- сертификаты и паспорта на применение в строительстве зданий изделий и материалов,
- характеристики грунтового основания,
- имевшие место замены и отклонения от проекта,
- характер внешних воздействий на конструкции,
- данные об окружающей среде,
- места и мощность подвода электроэнергии, воды, тепловой энергии, газа и отвода канализации,
- проявившиеся при эксплуатации дефекты, повреждения и т.п.,
- моральный износ объекта, связанный с дефектами планировки и несоответствием конструкций современным нормативным требованиям;

б) составляет программу, в которой указывает:

- перечень подлежащих обследованию строительных конструкций и их элементов,
- перечень подлежащего обследованию инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи,
- места и методы инструментальных измерений и испытаний,
- места вскрытия и отбора проб материалов для исследования образцов в лабораторных условиях,
- необходимость проведения инженерно-геологических изысканий,
- перечень необходимых поверочных расчетов и т.п.

Предварительное (визуальное) обследование проводится в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (при необходимости) по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования и уточнения программы работ. При этом проводят сплошное визуальное обследование конструкций здания, инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (в зависимости от типа обследования технического состояния) и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми измерениями и их фиксацией.

Результатом проведения предварительного (визуального) обследования являются:

- схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера;
- описания, фотографии дефектных участков;
- результаты проверки наличия характерных деформаций здания (сооружения) и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.п.);
- установление аварийных участков (при наличии);
- уточненная конструктивная схема здания (сооружения);
- выявленные несущие конструкции по этажам и их расположение;
- уточненная схема мест выработок, вскрытий, зондирования конструкций;
- особенности близлежащих участков территории, вертикальной планировки, организации отвода поверхностных вод;
- оценка расположения здания (сооружения) в застройке с точки зрения подпора в дымовых, газовых, вентиляционных каналах;
- предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (при необходимости), определяемая по степени повреждений и характерным признакам дефектов.

Зафиксированная картина дефектов и повреждений для различных типов строительных конструкций позволяет выявить причины их происхождения и может быть достаточной

для оценки технического состояния конструкций. Если результатов визуального обследования для решения поставленных задач недостаточно, проводят детальное (инструментальное) обследование.

Если при визуальном обследовании обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (сооружения) (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и др.), переходят к детальному (инструментальному) обследованию.

При обнаружении характерных трещин, перекосов частей жилого дома, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, в детальное (инструментальное) обследование включают инженерно-геологические исследования, по результатам которых может потребоваться не только восстановление и ремонт строительных конструкций, но и усиление основания.

По итогам обследования заказчик получает полный технический отчет, выполненный ООО «Спецэкспертиза» включающий в себя:

- результаты обследования, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;
- оценку состояния инженерных систем, электрических сетей и средств связи, звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций, шума инженерного оборудования, вибраций и внешнего шума, теплотехнических показателей наружных ограждающих конструкций;
- результаты обследования, обосновывающие принятые оценки;
- обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений в конструкциях, инженерных системах, электрических сетях и средствах связи, снижения звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций, теплоизолирующих свойств наружных ограждающих конструкций (при наличии);
- рекомендации по дальнейшей эксплуатации здания;
- задание на проектирование мероприятий по восстановлению, усилению или ремонту конструкций, оборудования, сетей (при необходимости).

По желанию заказчика обследование может проводиться отдельными участками (секциями жилого дома).

На момент обращения заказчиком представлены:

- акт осмотра жилого дома;
- обращение в администрацию Нижегородского района гор. Нижнего Новгорода;
- ответ администрации Нижегородского района гор. Нижнего Новгорода;
- обращение в прокуратуру и жилищную инспекцию Нижегородской области;
- материалы проверки технического состояния жилого дома жилищной инспекцией.

В представленной документации (фотоматериалы акта осмотра) зафиксированы трещины в стенах и перегородках, что косвенно свидетельствует о деформации фундаментов и возможной потере несущей способности грунтового основания и их ограниченно-работоспособном состоянии. Для определения причин вызвавших образование трещин необходимо в этих местах вскрыть фундамент (выполнить шурфы) с целью определения его технического состояния и несущей способности, а также геологического обследования грунтового основания.

При возникновении деформаций в конструкциях здания (ограниченно-работоспособное состояние) проводится мониторинг - система наблюдения и контроля, проводимая по определенной программе, для отслеживания степени и скорости изменения технического состояния объекта и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения или опрокидывания, действующая до момента приведения объекта в работоспособное техническое состояние.

При мониторинге технического состояния зданий (сооружений), категория технического состояния которых соответствует ограниченно работоспособному или аварийному состоянию, контролируют процессы, протекающие в конструкциях зданий (сооружений) и грунте до выполнения работ по восстановлению или усилению объектов и во время проведения таких работ.

Мониторинг технического состояния конструкций здания и грунта проводят в четыре этапа:

- определяют текущие динамические параметры объекта и сравнивают их с нормативными параметрами;
- фиксируют степень изменения ранее выявленных дефектов и повреждений конструкций объекта и выявляют вновь появившиеся дефекты и повреждения;
- проводят повторные измерения деформаций, кренов, прогибов и т. п. и сравнивают их со значениями аналогичных величин, полученными на предыдущем этапе;
- анализируют полученную информацию и делают заключение о текущем техническом состоянии объекта.

Ориентировочные стоимостные показатели.

Мониторинг жилого дома в течение года – 273 т. руб. (стоимость уточняется в соответствии с техническим заданием заказчика)

Техническое обследование:

- а) шурфы – 3250 руб./м³ без НДС с послойным уплотнением грунта без восстановления покрытия;
- б) геологическое обследование грунта в шурфе – 13000-15000 руб./шурф;
- в) обследование конструкций – 185 т. руб. (стоимость уточняется в соответствии с техническим заданием заказчика).

Начальник отдела строительной
экспертизы ООО «Спецэкспертиза»



Олеандров А. Б.