



НЕКОММЕРЧЕСКИЙ ФОНД
**«Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных
домов Кабардино-Балкарской Республики»**

360001 КБР, г. Нальчик, ул. Горького, д. 17 А, ОГРН 114070000264, ИНН 0725991246, КПП 072501001
тел.(8662) 42-40-23, (8662)42-56-29, regoperator.07@mail.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ПО ОЦЕНКЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Заключение о техническом состоянии здания

многоквартирного жилого дома по адресу:

Кабардино-Балкарская Республика, г. о. Нальчик, ул. Хуранова, 4

ШИФР 0053-11-2025

Генеральный директор НФ «РОКР МКД КБР»



М.А. Кулиев

г. Нальчик, 2025 год

Исполнитель действует на основании устава и Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного СРО – П-226-25042025 № П-226-000725991246-0064 от 30.05.2025 года. Копия выписки из реестра членов саморегулирующей организации – Приложение №Б

Строительный эксперт Хитрик Вячеслав Анатольевич – включен в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования – номер записи П-166432 приложение №Б

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Стр.
1	Введение	3
2	Цель обследования	4
3	Термины и определения	4
4	Методика проведения обследования	6
5	Техническая характеристика объекта обследования	7
6	Определение необходимости проведения капитального ремонта	9
7	Результаты обследования	10
8	Заключение	24
9	Список литературы	28
10	Приложение А. Рисунки и фотоиллюстрации к заключению	29
11	Приложение Б. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	33

1. Введение

Объектом обследования являются основные конструктивные элементы и инженерные системы, входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. о. Нальчик, ул. Хуранова, д. 4.

Сведения об организации, проводившей комплексное обследование и наличие свидетельства о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

Таблица №1

Наименование организации	Некоммерческий фонд «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской республики»
Почтовый адрес, телефон, факс	: 360000 КБР, г. Нальчик, ул. Горького, д 17А Email: regoperator.07@mail.ru
Наличие свидетельства о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	Союз «Проектировщики Строительного Комплекса» (СРО-П226-25042025) От 30.05.2025

Настоящее техническое заключение составлено на основании данных визуального обследования, с учетом требований ГОСТ, СНиП, СП, ВСН по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, действующих на момент проведения обследования.

2. Цель обследования

Определение возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома по своему функциональному назначению и проведения капитального ремонта общего имущества.

При обследовании жилого дома объектами рассмотрения являются следующие элементы: фундамент, перекрытия, крыша, стены, лестницы, балконы, козырьки, отмостка, крыльцо и внутридомовые инженерные системы. Обследование вышеуказанных конструктивных элементов и инженерных систем проведено снаружи здания и в помещениях общего пользования внутри здания.

3. Термины и определения

В настоящем своде правил применены следующие термины с соответствующими определениями:

3.1.1 **Визуальное обследование технического состояния:** Обследование конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома в целях оценки их технического состояния по внешним признакам и определения необходимости проведения капитального ремонта.

3.1.2 **Внутридомовые инженерные системы многоквартирного дома:** Комплекс технологически связанных между собой конструкций, элементов, систем инженерно-технического обеспечения, энергопринимающих и иных устройств, кабельных линий, проводов, трубопроводов, приборов и другого оборудования, предназначенных для предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме.

3.1.3 **Единая конструкция:** Несущая строительная конструкция (часть конструкции), являющаяся повторяющимся элементом в совокупности всех несущих строительных конструкций данного типа. [СП 454.1325800.2019, пункт 3.1.4]

3.1.4 **Заказчик:** Лицо, по инициативе которого проводится оценка необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5 **Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома:** Замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные, улучшающие показатели таких конструкций, и (или) восстановление указанных элементов.

3.1.6 **Категории необходимости проведения капитального ремонта:** Степень потребности в проведении капитального ремонта, определяемая в зависимости от результатов оценки физического износа конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы.

3.1.7 **Конструктивный элемент многоквартирного дома:** Составная часть конструкций здания, воспринимающая действующие усилия, выполняющая несущие и (или) ограждающие, и (или) эстетические функции, состоящая из элементов, взаимно связанных в процессе выполнения строительных работ.

3.1.8 **Критический признак физического износа:** Признак технического состояния единичной конструкции, указывающий на ее аварийное или ограниченно работоспособное техническое состояние.

3.1.9 **Специализированная организация:** Организация, имеющая право на выполнение работ по обследованию многоквартирных домов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.10 **Физической износ конструктивного элемента:** Ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей конструктивного элемента, вызванное воздействием эксплуатационных нагрузок и природно-климатических факторов.

3.1.11 **Физической износ внутридомовой инженерной системы:** Ухудшение функциональной пригодности внутридомовой инженерной системы, которое вызвано воздействием природно-климатических факторов и эксплуатационных нагрузок.

4. Общие положения

4.1 Определение необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома выполняют по результатам визуального обследования технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем.

4.2 Визуальное обследование и оценку необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома проводят специализированные организации.

4.3 Визуальное обследование проводят в отношении доступных для осмотра конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, определенных техническим заданием.

4.4 В отношении конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, по которым в [приложении А](#) не представлены таблицы определения физического износа по его признакам, визуальное обследование в целях установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме допускается проводить на основании таблиц определения физического износа по схожим конструктивным элементам или внутридомовым инженерным системам.

4.5 При выполнении работ по визуальному обследованию следует соблюдать требования по охране труда в соответствии с [ГОСТ 31937](#).

4.6 По согласованию с заказчиком допускается выполнять оценку необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома по результатам работ по обследованию технического состояния по [ГОСТ 31937](#).

4.7 Специализированная организация уведомляет заказчика о невозможности установления необходимости проведения капитального ремонта в случае, если в ходе работ по оценке необходимости проведения капитального ремонта установлено, что:

- имеется заключение межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- здание не является многоквартирным домом.

Примечание - В случае если в ходе работ по оценке необходимости проведения капитального ремонта установлено, что многоквартирный дом фактически не используется для проживания, специализированная организация уведомляет об этом заказчика.

5. Порядок выполнения визуального обследования

5.1 Визуальное обследование может включать в себя визуальное обследование конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем. Объем работ по обследованию конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем определяется техническим заданием и настоящим сводом правил.

5.2 Перед проведением визуального обследования проводят подготовительные работы в целях ознакомления с объемно-планировочными и конструктивными решениями, сбора и анализа имеющейся проектно-технической и эксплуатационной документации, указанной в [ГОСТ 31937-2024 \(пункт 5.1.7\)](#), а также:

- документации, содержащей информацию об имевших место чрезвычайных и аварийных ситуациях (наводнения, землетрясения, пожары, протечки и др.) и

эксплуатации дома в неблагоприятных условиях геологического или гидрологического характера;

- решений контрольных (надзорных) органов о необходимости устранения нарушений жилищного законодательства в отношении обследуемого дома;

- документов (актов) о разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей.

5.3 Перед проведением визуального обследования готовят схематичные планы конструктивных элементов и (или) внутридомовой инженерной системы, для которых проводят оценку потребности в капитальном ремонте.

5.4 В случае, когда отдельным конструктивным элементом и (или) внутридомовым инженерным системам невозможно присвоить категорию необходимости проведения капитального ремонта по причинам невозможности доступа или по причине отсутствия такой конструкции или системы, то специализированная организация информирует об этом заказчика.

5.5 Допускается разделение обследуемого конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы на отдельные участки. Границы участков определяют по границам секций, подъездов или помещений многоквартирного дома, или по конструктивным элементам: деформационным швам, противопожарным стенам. При таком разделении конструктивных элементов или внутридомовых инженерных систем количественные характеристики повреждений (площадь, протяженность и т.д.), указанные в [приложении А](#), оцениваются относительно размеров рассматриваемого участка.

5.6 При визуальном обследовании подвала многоквартирного дома проводят визуальное обследование стен, перекрытия со стороны подвального помещения и полов в подвальном помещении.

5.7 При визуальном обследовании чердачных крыш проводят визуальное обследование несущих конструкций крыши со стороны чердака и теплоизоляции чердачного перекрытия, визуальное обследование кровли.

5.8 Визуальное обследование внутридомовых инженерных систем, расположенных в квартирах, следует выполнять выборочно. Минимальное количество квартир, в которых проводят визуальное обследование внутридомовых систем, принимают в размере 10% от общего числа квартир в многоквартирном доме, при этом для многоквартирных домов, срок эксплуатации которых превышает 50 лет, минимальное количество квартир принимают в размере 15% от общего числа квартир в

многоквартирном доме. Не менее 5% от общего числа квартир в многоквартирном доме выбирается на первом и последнем этажах многоквартирного дома.

Примечание - В многоквартирных домах с общим количеством квартир менее 40 визуальное обследование проводят не менее чем в четырех квартирах.

5.9 Для локализации и привязки выявленных дефектов допускается наложение на схематичные планы конструктивных элементов и (или) внутридомовой инженерной системы координатной сетки.

5.10 Результатом проведения визуального обследования являются:

- заключение о необходимости проведения капитального ремонта;
- схемы и ведомости дефектов с оценкой их параметров и фиксацией мест расположения;
- фотографии всех дефектных участков и конструкций в целом.

5.11 Для автоматизации процессов оценки технического состояния многоквартирных домов допускается использование специализированных программных комплексов.

6. Определение необходимости проведения капитального ремонта

Необходимость проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома определяют в зависимости от результатов оценки физического износа. В зависимости от установленного значения физического износа конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы присваивают одну из следующих категорий необходимости проведения капитального ремонта:

1-я категория – физический износ конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется;

2-я категория – физический износ конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы: 31 %–50 %, капитальный ремонт требуется;

3-я категория – физический износ конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы: 51 %–65 %, капитальный ремонт требуется в приоритетном порядке, определенном 6.11;

4-я категория – физический износ конструктивного элемента/внутридомовой инженерной системы: более 65 %, требуется проведение инструментального обследования по ГОСТ 31937.

7. Результаты обследования

7.1 Фундаменты

Т а б л и ц а А1 – Ленточные крупноблочные, сборные бетонные
фундаменты

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Мелкие трещины в цоколе и стенах, шириной раскрытия до 2,0 мм	Менее 10 % площади	–	–	–
Местные нарушения (не более 3 на 1 м ²) штукатурного слоя цоколя и стен	Менее 10 % площади	–	–	–
Трещины в швах между блоками	–	–	–	–
Высолы и следы увлажнения стен подвала	–	–	–	–
Трещины в блоках, ширина раскрытия трещин менее 2,0 мм	–	–	–	–
Трещины в блоках, цоколе и стенах	–	–	–	–
Разрушение материала по толщине сечения до 10 % (деструкция)	–	–	–	–
Выщелачивание раствора из швов между блоками (глубина более 10 мм)	Менее 10 % площади	–	–	–
Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	–	–	–	–
Сквозные трещины (одна и более) в цокольной части, стене подвала, ростверке	–	–	–	–
Прогрессирующие сквозные трещины (одна и более) на всю высоту	–	–	–	–

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжительность эксплуатации фундамента до капитального ремонта составляет 50 лет, которая превышена на момент обследования.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория.**

Техническое состояние отмостки – **удовлетворительное.**

Рекомендации:

1. Устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
2. Предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и тех подполий.

7.2 Стены

Т а б л и ц а А2 – Кирпичные стены или из мелких блоков, без отделки, окрашенные или оштукатуренные

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Размораживание и выветривание растворных швов и кладки на глубину до 10 мм	Менее 10 % площади	–	–	–
Отслоение, отпадение штукатурного слоя местами (суммарно не более 1 м ² на 20 м ²)	Менее 10 % площади	От 10 % до 30 % площади	–	–
Отслоение, отпадение штукатурного слоя повсеместное (суммарно более 1 м ² на 20 м ²)	–	–	–	–
Размораживание и выветривание растворных швов и кладки на глубину более 10 мм	–	–	–	–
Ослабление кирпичной кладки стен до 10 % толщины горизонтального сечения	–	–	–	–
Ослабление кирпичной кладки карниза с выпадением отдельных кирпичей	–	–	–	–
Ослабление кирпичной кладки перемычек с выпадением отдельных кирпичей	–	–	–	–

Вывалы кладки	–	–	–	–
Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	–	–	–	–
Вертикальная, наклонная трещина	–	–	–	–
Сквозные трещины в узлах примыканий продольных и поперечных стен	–	–	–	–
Вертикальная наклонная трещина в растянутой зоне надоконной железобетонной перемычки	–	–	–	–
Отклонение от вертикали (крен)	–	–	–	–
Горизонтальное выпучивание простенка, стены	–	–	–	–
Разрушение материала кирпичной кладки по горизонтальному сечению стены	–	–	–	–
Разрушение узлов, нарушение стальных связей и анкеров крепления стен к колоннам и перекрытиям	–	–	–	–
Трещины в стенах шириной раскрытия менее 3,5 мм	–	–	–	–

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжительность эксплуатации конструкций до капитального ремонта составляет: Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2 - 2,5 кирпича) – 40 лет, которая превышает срок эксплуатации.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория.**

Рекомендации:

1. Стены кирпичные повсеместно в уровне цоколя: выполнить механическую и химическую очистку, удалить поврежденные участки штукатурного слоя стен, очистить швы кирпичной кладки от слабого раствора, обработать поверхность

гидрофобными проникающими составами, нанести грунтовой состав восстановить штукатурный слой с последующей окраской.

2. Стены кирпичные наружные на уровне цоколя и 5 этажа: удалить ослабленные слои на глубину до прочного основания, выполнить восстановление наружной версты кладки, восстановить отделочные слои.

7.3 Оконные и дверные заполнения

Т а б л и ц а А3 – Деревянные оконные блоки

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Выявлено	–	–	–
Истертость или щели в притворах	Выявлено	–	–	–
Отслоение замазочного слоя	Выявлено	–	–	–
Неполная комплектация оконной конструкции штапями	Выявлено	–	–	–
Трещины в стеклах	До 10 % элементов	–	–	–
Повреждения, отсутствие отливов	До 10 % элементов	–	–	–
Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны	Менее 10 % элементов	–	–	–
Приборы повреждены или отсутствуют	–	–	–	–
Отсутствие остекления	–	–	–	–
Оконный переплет, коробка и подоконная доска поражены гнилью и (или) жучком	–	–	–	–

Древесина расслаивается	–	–	–	–
Створки не открываются или выпадают, сопряжения нарушены	–	–	–	–

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжение эксплуатации входных дверей на лестничную клетку до капитального ремонта составляет 10 лет, которая превышена на момент обследования.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория.**

Рекомендации:

1. Двери входа в подъезд металлические повсеместно в подъездах в уровне 1 этажа: выполнить окраску входных дверей.

7.4 Перекрытия

Т а б л и ц а А4 – Сборные железобетонные многопустотные перекрытия

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Трещины усадочные шириной до 0,5 мм вдоль рабочего пролета		–	–	–
Отслоение выравнивающего слоя в заделке швов	Менее 10 % площади	–	–	–
Трещины в бетоне опорной части конструкции шириной раскрытия менее 1 мм	–	–	–	–
Ржавые потеки в местах расположения стальных закладных деталей и связей	–	–	–	–
Нормальные, наклонные трещины шириной менее 1,4 мм в плитах	–	–	–	–

Смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте	–	–	–	–
Следы протечек или промерзаний в местах примыкания перекрытия к наружным стенам	–	Выявлено	–	–
Трещины, пятна ржавчины вдоль арматурных стержней				–
Отслоение защитного слоя бетона	–	Менее 10 % площади	–	–
Прогибы перекрытия	–	–	–	–
Трещины в бетоне опорной части конструкции	–	–	–	–
Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	–	–	–	–
Нормальные, наклонные трещины в бетоне растянутой зоны по всей длине конструкции	–		–	–
Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры при разрушении защитного бетонного слоя	–	–	–	–
Отслоение защитного слоя бетона и механические повреждения в растянутой зоне, с оголением арматуры	–	–	–	–
Оголение всего периметра поперечного сечения арматуры	–	–	–	–
Разрывы или выдергивания отдельных стальных связей и анкеров перекрытий	–	–	–	–
Участки с язвенной коррозией	–	–	–	–
Прогрессирующие (более 30 мм) смещения плит перекрытий относительно друг друга	–	–	–	–

Уменьшение площади оперения конструкций по сравнению с проектным	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжительность эксплуатации до капитального ремонта составляет: Деревянные по деревянным балкам, отштукатуренные чердачные – 30 лет, которая не превышает на момент обследования. Деревянные по деревянным балкам, отштукатуренные междуэтажные – 60 лет, которая превышена на момент обследования. Утепляющие слои чердачных покрытий из шлака – 40 лет, которая превышена на момент обследования.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория.**

Рекомендации:

1. Люк выхода на чердак в осях в уровне 5 этажа: выполнить замену люков в соответствии с современными требованиями противопожарной защиты.

7.5 Крыша и кровля

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Искривления, повреждения желобов (при наружном водоотводе) Повреждение деталей слуховых окон	Менее 10 % площади	10 % и более площади	-	-
Ослабление креплений отдельных хризотилцементных листов к обрешетке	Менее 10 % площади	10 % и более площади	-	-
Отставание и трещины коньковых элементов, элементов примыканий	-	Выявлено	-	-
Отрыв листов	-	Менее 10 % площади кровли	От 10 % до 30 % площади кровли	Более 30 % площади кровли
Отсутствие отдельных листов	-	-	Выявлено	-
Отколы и трещины	Менее 2 мест на 100 м ²	От 2 до 4 мест на 100 м ²	От 4 до 6 мест на 100 м ²	Более 6 мест на 100 м ²
Отсутствие части	-	-	-	Выявлено

желобов (при наружном водоотводе) и обделки свесов				
Заплаты на кровле	Менее 2 мест на 100 м ²	От 2 до 4 мест на 100 м ²	От 4 до 6 мест на 100 м ²	Более 6 мест на 100 м ²

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента: 51 %–65 %, капитальный ремонт требуется в приоритетном порядке, определенном - **3-я категория.**

Рекомендации: необходимо выполнить капитальный ремонт существующей кровли.

7.6 Система холодного водоснабжения

Т а б л и ц а А6 – Система холодного водоснабжения

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры	Выявлено	–	–	–
Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	Выявлено	–	–	–
Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков	Менее 30 % протяженности трубопроводов	–	–	–
Отсутствие запорной арматуры на присоединениях трубопроводов к этажным коллекторам или на ответвлениях от кольцевого трубопровода к квартирам	–	–	–	–
Отсутствие автоматических воздушных клапанов, спускной арматуры	–	–	–	–
Капельные течи в местах соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры	Менее 3 повреждений на 50 пог. м	–	–	–
Поражение		–	От 10 % до 30 %	

трубопроводов коррозией	–		протяженности трубопроводов	
Смятие трубопроводов, изменение диаметра	–	–	–	–
Ржавые потеки, хомуты, заваренные свищи	Менее 3 повреждений на 50 пог. м	–	–	–
Протечки запорной арматуры	Менее 3 повреждений на 50 пог. м	–	–	–
Выход из строя запорной арматуры	–	От 10 % до 30 % элементов	–	–
Коррозия запорно-регулирующей арматуры	–	От 10 % до 30 % элементов	–	–
Следы ремонта системы в виде частичной замены трубопроводов	–	Менее 10 % протяженности трубопроводов	–	–

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжительность эксплуатации трубопроводов холодной воды до капитального ремонта составляет 15 лет, которая превышена на момент обследования.

При многолетней эксплуатации трубопроводов холодного водоснабжения на внутренних стенках труб образуется большой слой ржавчины, что влияет на качество питьевой воды.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента внутридомовой инженерной системы: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория**

Рекомендации:

1. Устранить причины протечек. В местах разрушения креплений, коррозии труб и запорной арматуры выполнить замену на новые.

7.7 Система отопления

Т а б л и ц а А7 – Система отопления

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5

Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры	Выявлено	–	–	–
Нарушения окраски отопительных приборов и стояков	Выявлено	–	–	–
Смятие трубопроводов, изменение диаметра	–	–	–	–
Отсутствие автоматических воздушных клапанов, спускной арматуры	–	–	–	–
Отсутствие компенсаторов температурных расширений трубопроводов	–	–	–	–
Капельные течи в местах соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры	Менее 3 повреждений на 50 п. м	–	–	–
Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков	Менее 30 % протяженности трубопроводов	–	–	–
Капельные течи в отопительных приборах	–	–	–	–
Следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления	–	–	–	–
Неудовлетворительная работа узла смешения теплоносителя	–	–	–	–
Неудовлетворительная работа калориферов	–	–	–	–
Ржавые потеки, хомуты, заваренные свищи	Менее 3 повреждений на 50 п. м	–	–	–
Протечки запорной арматуры	Менее 3 повреждений на 50 п. м	–	–	–
Следы ремонта системы в виде частичной замены трубопроводов	–	Менее 10 % протяженности трубопроводов	–	–
Коррозия запорно-регулирующей арматуры	–	От 10 % до 30 % элементов	–	–
Выход из строя запорной арматуры	–	От 10 % до 30 % элементов	–	–
Поражение трубопроводов коррозией с образованием свищей	–	Менее 10 % протяженности трубопроводов	–	–
Неудовлетворительная работа отопительных приборов	Менее 10 % приборов	–	–	–

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжительность эксплуатации домовых магистралей и стояков отопления до капитального ремонта составляет 20-30 лет, которая превышена на момент обследования.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента внутридомовой инженерной системы: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория**

Рекомендации:

1. Устранить причины протечек. Очистить трубы от продуктов коррозии с последующей обработкой антикоррозионным составом. В случае невозможности устранения дефекта выполнить замену поврежденных участков. Восстановить целостность теплоизоляции. Выполнить замену запорной арматуры.

7.8 Системы водоотведения

Т а б л и ц а А8 – Система водоотведения (канализации)

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Ослабление мест присоединения приборов	Выявлено	–	–	–
Нарушение уклонов трубопроводов канализации	–	–	–	–
Отсутствие на сетях канализации требуемых по нормативным требованиям ревизий и прочисток	–	–	–	–
Отсутствие вентилируемых стояков канализации, присоединенных к высшим точкам трубопроводов	–	–	–	–
Поражение трубопроводов коррозией	–	Менее 10 % протяженности трубопроводов	–	–
Повреждения трубопроводов	Менее 3 повреждений на 50 пог. м	–	–	–
Отведение сточных вод по открытым лоткам	–	–	–	–
Следы ремонта в виде вставок, хомутов	–	От 3 до 6 повреждений	–	–
Течи в местах присоединения, раструбах	–	–	–	–
Следы ремонта системы в виде частичной замены трубопроводов	–	Менее 10 % протяженности трубопроводов	–	–

Согласно прил. 3 [ВСН 58-88(р)] продолжительность эксплуатации чугунных трубопроводов канализации до капитального ремонта составляет 40 лет, которая превышена на момент обследования.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента внутридомовой инженерной системы: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория**

Рекомендации:

Очистить трубы от продуктов коррозии с последующей обработкой антикоррозионным составом.

7.9 Система электроснабжения, электроосвещения

Т а б л и ц а А9 – Система электроснабжения

Повреждения конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем	Интервалы значений физического износа, %			
	0-20	21-40	41-60	61-80
1	2	3	4	5
Неисправность, ослабление креплений отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т. д.)	–	–	–	–
Следы коррозии на поверхности металлических шкафов и повреждения крышек	Выявлено	–	–	–
Повреждение изоляции магистральных сетей в отдельных местах	Менее 10 % протяженности	–	–	–
Потеря эластичности изоляции проводов	Менее 10 % протяженности	–	–	–
Открытые проводки покрыты слоем краски	–	–	–	–
Отсутствие части приборов и крышек к ним	–	–	–	–
Следы ремонта ВРУ	–	Выявлено	–	–

Наличие видимых повреждений магистральных и распределительных электросетей	–	–	–	–
Следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов	–	–	–	–
Наличие временных прокладок	–	–	–	–
Неисправность ВРУ	–	–	–	–
Наличие видимых повреждений электрических шкафов, щитков, ВРУ	–	Менее 10 % элементов	–	–
Отсутствие заземления	–	–	–	–
Оголение проводов	–	–	–	–
Следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	–	–	–	–

Общее моральное устаревание элементов системы электроснабжения.

Выводы:

Физический износ конструктивного элемента внутридомовой инженерной системы: 0 %–30 %, капитальный ремонт не требуется - **1-я категория**

Рекомендации:

1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, замена и ремонт неисправных участков электросетей здания;
2. Замена и ремонт выключателей, замена, проверка надежности присоединения фазного и нулевого проводов к их контактам.

8. Заключение

Заключение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

Обследование

1.1	Исполнитель обследования (Наименование организации / ИНН / ФИО <u>лица, проводившего</u> <u>обследование</u>)	Некоммерческий фонд «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики» ИНН: 0725991246 Локьяев Аслан Сулеменович
1.2	Заказчик (наименование / ИНН)	
1.3	Дата проведения обследования	01.07.2025

Общие сведения о многоквартирном доме

2.1	Адрес многоквартирного дома	КБР, г. о. Нальчик, ул. Хуранова, д. 4
2.2	Этажность	4
2.3	Год ввода в эксплуатацию	1961
2.4	Общая площадь многоквартирного дома, кв. м	1446.5
2.5	Площадь жилых и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу (при наличии), кв. м	-

2.6	Количество квартир	29
2.7	Количество подъездов	2
2.8	Количество лифтов	-
2.9	Нормативный (оценочный) срок службы исходя из срока экономической жизни многоквартирного дома, лет	-
2.10	Остаточный срок службы многоквартирного дома, лет	-

Объемно-планировочные показатели

2.11	Конструктивный тип здания	Бескаркасный
2.12	Схема здания	По техническому паспорту
2.13	Строительный объем здания	-
2.14	Длина здания	-
2.15	Ширина здания	-
2.16	Высота здания	-
2.17	Материал наружных стен	Кирпич
2.18	Тип крыши	Шатровая
2.19	Тип фундамента	Ленточный
2.20	Тип подвала	Технический

Инженерные системы и оборудование

2.21	Тип электроснабжения	централизованное
------	----------------------	------------------

2.22	Тип отопления	централизованное
2.23	Тип холодного водоснабжения	централизованное
2.24	Тип горячего водоснабжения	централизованное
2.25	Тип водоотведения	централизованное
2.26	Тип газоснабжения	централизованное

Необходимость капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем

№	Тип конструктивного элемента / инженерной системы *	Физической износ конструктивного элемента / инженерной системы, %	Категория необходимости проведения капитального ремонта
3.1	Крыша	60	3
3.2	Фасад	30	1
3.3	Подвал	30	1
3.4	Фундамент	30	1
3.5	Система электроснабжения	30	1
3.6	Система отопления	30	1
3.7	Система холодного водоснабжения	30	1
3.8	Система горячего водоснабжения	30	1
3.9	Система водоотведения	30	1

4	<p>Существующие конструкции фундаментов, стен и перекрытий на момент обследования находятся в работоспособном состоянии.</p> <p>Существующие системы холодного водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения на момент обследования находятся в удовлетворительном работоспособном состоянии.</p> <p>Кровля объекта на момент обследования находится в недопустимом состоянии, пригодна к дальнейшей безопасной эксплуатации при выполнении работ по капитальному ремонту существующей кровли.</p> <p>Рекомендации: необходимо выполнить капитальный ремонт существующей кровли с устройством скатной кровли.</p>		

Эксперт

Хитрик В. А.

Заключение дано сроком на 2 года

9. Список литературы

1. СП 547.1325800.2025 от 22 сентября 2025 г. №569/пр. «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта»;
2. ФЗ РФ от 30.12.2009г №384-ФЗ. «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»;
3. ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций оснований»;
4. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
5. СП 454. 1325800 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограничено – работоспособного технического состояния»;
6. СП "54.13330.2016 «Жилые здания многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»;
7. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий. Постановление Государственного комитета по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003г №340»;
8. ГОСТ 12.4.026 – 2015 «Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначения и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний.
9. ГОСТ 31937 – 2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
10. ГОСТ 3408301 «Здания и сооружения. Определения параметров основного тона собственных колебаний.
11. ГОСТ Р 56194 – 2014 «Услуги ЖКХ и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования».
12. СП 329.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила обследования после пожара»;
13. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
14. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», актуализированная редакция СНиП 11-7-81;
15. СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции»;
16. СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции».

10. Рисунки и фотоиллюстрации к заключению

Фото №1 Фрагмент фасада



Фото №2 Фрагмент Фасада



Фото №3 Фрагмент кровли



Фото №4 Фрагмент кровли



Фото №5 Фрагмент кровли



Фото №6 Фрагмент кровли



Фото №7 Фрагмент инженерных сетей



Фото №8 Фрагмент инженерных сетей



Фото №9 Фрагмент инженерных сетей



Фото №10 Фрагмент инженерных сетей



Фото №11 Фрагмент инженерных сетей



Фото №12 Фрагмент инженерных сетей



Фото №13 Фрагмент инженерных сетей



Фото №14 Фрагмент инженерных сетей



11. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕМОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОДАТЕЛЕЙ – НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

0725991246-20251118-1009

(регистрационный номер выписки)

18.11.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

НЕКОММЕРЧЕСКИЙ ФОНД "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1140700000264

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	0725991246
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	НЕКОММЕРЧЕСКИЙ ФОНД "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	НФ "РОКРМД КБР"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	360051, Россия, Кабардино-Балкарская республика, г. Нальчик, ул Горького, зд. 17А
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Проектировщики Строительного Комплекса» (СРО-П-226-25042025)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-226-000725991246-0064
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.05.2025
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 30.05.2025	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

2





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ -
ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ,
ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ
ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. 2-я Брестская, дом 5, этаж 6, помещ. 1А, Москва, 123056,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 771001001

Хитрик Вячеслав Анатольевич



**УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования**

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Хитрик Вячеслав Анатольевич, адрес места жительства (регистрации): 192076, г. Санкт-Петербург, пр-кт Обуховской обороны, дом 138, к.2, кв.543 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-166432.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4506563321274ed8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 18.11.2024 по 18.11.2025

А. О. Кожуховский