

Подготовлено:
Член Правления ПГЭК «Таллинская, 26»
Домашев С.В.

Март 2026г.

Заключение по результатам осмотра технического состояния гаражного комплекса ПГЭК «Таллинская, 26»

Содержание:

1. Нормативная документация.
2. Проектные данные: Наименование, адрес, назначение объекта и технические данные.
3. Наличие эксплуатационной документации по объекту.
4. Техническое состояние фундамента здания.
5. Техническое состояние несущих конструкций здания.
6. Техническое состояние кровли здания.
7. Техническое состояние фасада и ограждающих конструкций здания.
8. Теплотехническое состояние здания.
9. Техническое состояние инженерных систем здания:
 - электрические сети
 - водопровод и канализация
 - вентиляция
10. Противопожарные системы и меры:
 - спринклерная система пожаротушения
 - автоматическая система оповещения при пожаре
 - пожарные проезды и выходы
 - указатели и извещатели
 - средства пожаротушения
11. Сведения о ранее проведенных обследованиях и мониторинге технического состояния здания.
12. Ведомость дефектов.

13. Вывод об общем текущем состоянии здания.

1. Нормативная документация

При подготовке данной работы использовалась следующая нормативная документация:

- ФЗ-190 Градостроительный кодекс РФ
- ФЗ-384 Технический регламент о безопасности зданий и сооружений
- ФЗ-123 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
- ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
- СП 13-102-2003 Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений
- ГОСТ Р 2.601-2019 Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы.
- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.
- ГОСТ 26629-85 Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций.
- ГОСТ 34379-2018 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Правила обследования.
- СП 164.1325800.2014 Усиление железобетонных конструкций композитными материалами.
- СП 70.13330.2012 Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции.
- СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Общие положения.
- СП 4.13130 Системы противопожарной защиты.

2.Проектные данные: наименование, адрес, назначение объекта и технические данные

Наименование объекта по проекту - Встроенно-пристроенный в жилой дом гараж-стоянка подземный трехэтажный, манежного типа.

Назначение объекта - Подземный гараж-стоянка для легковых автомобилей потребительского гаражно-строительного кооператива «Таллинская, 26» (ПГЭК «Таллинская, 26»).

Адрес - г.Москва, ул. Таллинская, д.26, стр.1

Год постройки - 1995.

Этажность - 3 этажа (подвальный, цокольный и 1 этаж)

Площадь застройки - 2266,8 кв.м. Общая площадь помещений - 5895,2 кв.м.. из них площадь боксов - 2891,9 кв.м. Общий объем здания - 17689 куб.м.

Кол-во машиномест:

- по проекту - 132 (упоминается также 141) шт.
- по акту Государственной комиссии - 120 шт.
- фактически - 150 шт.

Габариты здания в плане - 54х30м. Сетка колонн - 6,0х6,0м. Высота этажей: 3м - 1 этаж, 2,65м - цокольный этаж, 2,55м - подвальный этаж).

Конструкции гаража-стоянки - монолитные перекрытия (в тех.паспорте указано - сборные железобетонные плиты) с колоннами и несущими стенами из монолитного железобетона.

Фундамент - монолитный (в тех.паспорте указано - сборные железобетонные плиты), обмазочная гидроизоляция.

Несущие и ограждающие конструкции запроектированы I степени огнестойкости. Между этажами предусмотрены ж/б монолитные конструкции перекрытия второго типа (согласно СНиП 2.0102-85).

Здание запроектировано I степени огнестойкости.

Покрытие пола - асфальтобетон по монолитным железобетонным перекрытиям.

Гидроизоляция перекрытий не предусмотрена.

На всех этажах стоянки предусмотрено естественное освещение. Этажи стоянки изолированы и имеют самостоятельные въезды и выезды. В каждом этаже предусмотрены по 2 эвакуационных выхода из помещений стоянки непосредственно наружу (по факту часть выходов не функционирует).

Предусмотрены следующие системы пожаротушения:

- автоматическое пожаротушение
- внутренний противопожарный водопровод
- пожарная сигнализация

Ввиду того, что все этажи по проекту должны были иметь естественное освещение (в подвальном планировалось предусмотреть прямки с окнами), автоматическое

дымоудаление из помещения стоянки по проекту не предусматривалось. Фактически приямки с окнами в подвальном этаже отсутствуют, автоматическая система дымоудаления была сделана, но в настоящее время находится в нерабочем состоянии. Для эксплуатации системы автоматического пожаротушения потребуется ее дорогостоящее восстановление или полная переделка.

Для предотвращения проникновения огня по воздуховодам между этажами, на каждом этаже запроектирована автономная система приточно-вытяжной вентиляции. Но по факту система приточно-вытяжной вентиляции не работает из-за отделения боксов друг от друга. Для эксплуатации этой системы потребуется переделка воздуховодов.

На каждом этаже предусмотрено по 2 эвакуационных выхода. Расстояние от самой удаленной точки гаража-стоянки до эвакуационных выходов не превышает 50 метров. По факту эти выходы не способны выполнять свою функцию, т.к. часть из них должна выходить на балконы, которые отсутствуют, часть дверей эвакуационных выходов требуют замены. Эвакуационные выходы из подвального и цокольного этажей проходят через боксы с находящимися там автомобилями, что делает невозможным эвакуацию через них в случае необходимости. Требуются значительные вложения для восстановления функций эвакуационных выходов из здания.

Мойка автомашин в гараже-стоянке не предусматривается, разрешается только сухая уборка. На каждом этаже здания предусмотрено помещение для уборочного инвентаря. В наружных воротах гаража-стоянки предусмотрены калитки. По факту ворота на всех 3 этажах - подъемные секционные, рядом предусмотрены металлические калитки для прохода.

Водопровод - от городской сети.

Канализация - централизованная.

Отопление - от квартальной котельной.

Вывод по разделу от автора:

Вышеперечисленная информация получена из проекта и технического паспорта объекта с комментариями от автора документа.

В самом проекте и в техническом паспорте содержится противоречивая информация касательно количества машиномест, так же и в технической части проекта. Связано это с условиями строительства объекта в 1994-1995 годах в условиях высочайшей инфляции, сложной экономической обстановки и ограниченных ресурсов застройщика, а также активного перехода от советской системы строительства на новые технологии.

3.Наличие эксплуатационной документации по объекту.

Согласно СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», к эксплуатационной документации относятся 2 группы документов:

1. Эксплуатационная документация длительного хранения.

1) Техническая документация здания (сооружения), в т.ч.:

- генеральный и ситуационный планы;
- акты приемки в эксплуатацию здания (сооружения) и прилагаемая к ним исполнительная документация;
- паспорт на здание (сооружение) и участок (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937)
- заключения по этапам общего мониторинга технического состояния (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937)

2) Информация об ограничениях функционирования здания (сооружения)

3) Эксплуатационный паспорт;

4) Энергетический паспорт;

5) Санитарный паспорт, удостоверяющий, что в здании (сооружении) проводится согласованный с учреждениями госсанэпидслужбы необходимый объем дезинсекционных дератизационных мероприятий;

6) Паспорта систем инженерно-технического обеспечения, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций;

7) Журнал эксплуатации здания (сооружения);

Перечисленную выше техническую документацию длительного хранения необходимо корректировать по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п. Рекомендуется дублирование эксплуатационной документации длительного хранения на ПК и сохранять на магнитных носителях.

2. Эксплуатационная документация, заменяемая в связи с истечением срока действия:

1) Отчеты о технических осмотрах здания (сооружения), обходные листы;

2) Планы материально-технического обеспечения мероприятий по эксплуатации;

3) Сведения о работах по эксплуатации;

4) Ведомости затрат на техническое обслуживание и ремонт, содержание здания (сооружения), коммунальные услуги;

5) Сведения о текущем и капитальном ремонтах (проекты, сметы, ведомости, акты приемки работ);

6) Протоколы измерений сопротивления изоляции электрических сетей и иных параметров других систем инженерно-технического обеспечения и оборудования здания (сооружения),

проводимых как по требованиям законодательства. Так и по заявкам заинтересованных лиц (собственников, арендаторов, жильцов и т.д.);

- 7) Инструкции по проведению работ технического обслуживания зданий (сооружений), их элементов и систем;
- 8) Инструкции о мероприятиях по обеспечению антитеррористической безопасности;
- 9) Инструкции по охране труда для персонала, осуществляющего эксплуатацию;
- 10) Изменения и дополнения к эксплуатационной документации длительного действия;
- 11) Прочее.

Необходимо дублировать документацию, перечисленную в пп. 1), 3), 5), 10), на ПК и хранить на магнитных носителях.

Выводы по результатам ревизии проектной эксплуатационной документации.

В результате ревизии эксплуатационной документации не было обнаружено ничего из требуемых вышеперечисленных документов.

В наличии частично имеется разрозненная непрошитая проектная документация по нескольким разделам.

По запросу из БТИ были восстановлены следующие документы:

- Технический паспорт объекта
- Поэтажные планы (3 этажа)

Необходимо до конца 2026 года навести порядок в документации, обеспечить учет производимых работ в журнале по эксплуатации здания и непрерывный учет затрат на эксплуатацию здания в виде ведомости затрат на работы по эксплуатации и ремонту.

4. Техническое состояние фундамента здания.

В виду отсутствия достаточных проектных данных, в т.ч. исследования грунтов, не представляется возможным в рамках только визуального осмотра сделать вывод о состоянии фундамента здания. Для полноценного обследования требуется произвести инструментальное обследование фундаментов, включая устройство шурфов.

При осмотре фундамента снаружи (с восточной стороны) присутствует отмостка из асфальтобетона, отсутствуют ее видимые дефекты и повреждения. Также отсутствует просачивание влаги по стенам подвального этажа, что говорит о достаточно хорошей герметичности фундамента.

Присутствует обильное протекание ливневых вод по стенам помещения №60 первого этажа. Вероятно, что гидроизоляция стен этого помещения выполнена с серьезными нарушениями норм.

Возможный ремонт гидроизоляции стен этого помещения сопряжен с большими трудностями в силу близкого расположения к фундаменту дома в районе 1 подъезда и расположенной над помещением отмосткой, крыльцом и проезжей частью.

Возможно, потребуется подключение к этим работам эксплуатирующей организации дома совместно с администрацией района. Данный вопрос необходимо прорабатывать.

5. Техническое состояние несущих конструкций здания.

Визуальный осмотр несущих конструкций изнутри здания (колонны и перекрытия) выявил многочисленные дефекты, а именно:

- сильная коррозия арматуры (присутствует повсеместно, хорошо видна на всех открытых участках, а также на вскрытом участке пола цокольного этажа)
- отслоение нижнего защитного слоя железобетона с локальным обрушением одного из участков перекрытия на цокольном этаже
- сильное проседание железобетонного перекрытия (обмер с помощью лазерного уровня показал максимальное проседание перекрытия до 60мм) с последующим сдавливанием стальных перегородок между боксами. В некоторых местах проседание уровня перекрытия вызвано нарушениями при заливке перекрытий при строительстве здания. В большинстве же случаев проседание перекрытий произошло в процессе эксплуатации здания.
- выпучивание асфальтобетонного покрытия пола из-за отслоения верхнего защитного слоя железобетонного перекрытия
- отколы бетона на несущих колоннах, вызванные коррозией арматуры от реагентов
- раскрытие трещин в перекрытиях достигает 1мм

Вывод

Присутствует снижение несущей способности перекрытий, вызванное коррозией арматуры и отслоением защитных слоев железобетонного перекрытия. Коррозия арматуры вызвана воздействием реагентов от тающего снега с автомобилей из-за отсутствия гидроизоляции перекрытий. Как минимум, на текущий момент можно определить техническую категорию здания как ограниченно-пригодную, местами - аварийную. Требуется инструментальное обследование силами специализированной организации с получением дальнейших рекомендаций для производства ремонтных работ. Во время производства ремонтных работ на длительное время придется ограничить использование гаражного комплекса для движения и хранения автомобилей.

6. Техническое состояние кровли здания.

Кровля гаражного комплекса представляет собой бетонную монолитную плиту перекрытия с последующим устройством сверху утепленного «пирога» толщиной около 900мм в составе которого присутствует гидроизоляция, утеплитель, и сыпучий наполнитель.

Сверху частично расположена проезжая часть и автомобильная парковка, частично - газон. С 3 сторон по периметру кровля ограничивается кирпичной кладкой, в совокупности со стальным ограждением образующей забор. С четвертой стороны расположены подъезды жилого дома. При этом образуется как бы «ванна» площадью около 2500кв.м., собирающая осадки над кровлей гаражного комплекса.

Данная конструкция предполагает наличие гидроизоляции кровли гаражного комплекса очень хорошего качества во избежание просачивания влаги в монолитную плиту перекрытия. Также требуется качественно выполненный отвод ливневых вод с крыши здания с дренажными колодцами с доступом для их очистки в процессе эксплуатации.

Однако, судя по влаге, просачивающейся с монолитной плиты перекрытия крыши и выпадающей на потолке 1 этажа, гидроизоляция перекрытия выполнена с большими нарушениями, некачественно выполнен отвод ливневых вод. Самое сильное проникновение влаги наблюдается в помещении N60 по потолку и по стене, направленной на подъезд N1. Требуется локальное вскрытие и осмотр для принятия решения о технологии ремонта кровли.

7. Техническое состояние фасада и ограждающих конструкций здания.

Фасад здания выложен из облицовочного щелевого кирпича соломенного цвета. Плита перекрытия верхнего этажа (кровельное перекрытие) выпущена относительно фасада здания и консольно нависает над фасадом. В качестве ограждающей конструкции по краю плиты перекрытия выполнена кирпичная кладка высотой около 2200мм с пропусками, образуя зубчатый рельеф кладки по периметру здания. Пропуски заполнены металлическим забором.

Из-за постоянной нахождения во влажной среде в результате неправильного отвода ливневых вод с крыши здания, плита перекрытия верхнего этажа и кирпичная кладка над этой плитой локально разрушены и требуют ремонта. Торцы плиты перекрытия несколько раз ремонтировались. В текущий момент примерно 50 м.п. торца плиты перекрытия требует ремонта.

Кирпичная стена ограждения кровли на участке, расположенном над въездом в цокольный этаж, имеет трещину шириной около 15мм с выпучиванием кирпичной кладки во внешнюю сторону. Требуется ремонт данного участка с усилением кирпичной кладки.

На цокольном и 1 этажах здания по его 3 сторонам расположены окна, частично - деревянные, частично - из ПВХ-профиля.

Каждый из 3 этажей здания оборудован отдельным въездом. Въездные группы имеют в своем составе подъемные секционные ворота марки Alutech с электрическим приводом и отдельную стальную калитку для входа и выхода посетителей здания.

Состояние ворот оценивается как изношенное, учитывая, что годы выпуска ворот составляют:

- 1 этаж - 2005 год
- цокольный этаж - 2008 год
- подвальный этаж - 2015 год.

За время эксплуатации ворота неоднократно чинились.

8. Теплотехническое состояние здания.

Фасад здания гаражного комплекса с восточной, южной и северной сторон выполнен из кирпича и достаточно хорошо держит тепло. Крыша здания имеет многослойное покрытие общей толщиной около 900мм и так же хорошо держит тепло.

Ограждающие конструкции - окна, входные двери и въездные ворота.

Состояние окон в целом удовлетворительное.

Наибольшие теплопотери в холодное время года происходят через неутепленную стену с въездными воротами подвального этажа. При замене ворот стену необходимо утеплить.

9. Техническое состояние инженерных систем здания

Электрические сети

В течение последних 2 лет специализированной подрядной организацией по поручению Исполнительного директора Карпова О.Д. активно производились работы по замене электролиний подвального и цокольного этажей с подключением на новые электролинии всех машиномест данных этажей. В рамках данных работ также выполнена замена э/проводки в комнатах охраны подвального и цокольного этажей, а также установка новых э/щитов с автоматическими выключателями для каждой из комнат. Качество работ в целом оценивается как «хорошее». Из замечаний: требуется демонтаж старой проводки на некоторых участках.

Водопровод и канализация

Состояние водопровода и канализации оценивается как исправное. Детальная проверка состояния системы не производилась.

Вентиляция

Состояние системы приточно-вытяжная вентиляции предварительно оценивается как рабочее. Однако, для точной оценки ее работы требуется привлечение профильных специалистов, т.к. часть воздухопроводов находится в закрытых боксах и сложно оценить эффективность работы системы без расчетов. Вопрос необходимо проработать.

10. Противопожарные системы и меры

Данный пункт находится в разработке. Однако, уже можно сделать предварительные выводы:

- Система спринклерного пожаротушения требует ремонта
- У эвакуационных выходов с первого и цокольного этажей отсутствуют балконы, выходы подвального этажа расположены за эксплуатирующимися боксами, находящимися в собственности, двери не оборудованы системой «антипаника» и не соответствуют существующим противопожарным нормам. Вопрос требует серьезной юридической и технической проработки.
- Отсутствуют указатели для эвакуации при пожаре. Требуется их установка.
- По средствам пожаротушения - требуется частичная замена пожарных рукавов и перезарядка огнетушителей.

11. Сведения о ранее проведенных обследованиях и мониторинге технического состояния здания.

Согласно ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.», обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят специализированные организации. При этом первое обследование технического состояния зданий (сооружений) рекомендуется проводить не позднее, чем через 2 года после ввода объекта в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий (сооружений) рекомендуется проводить не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в 5 лет для зданий (сооружений) или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.)

По результатам проведения обследования составляют отчет, включающий в себя заключение по определенной форме, в зависимости от вида обследования.

Согласно информации от Исполнительного директора Карпова О.Д. обследования и мониторинг технического состояния здания ранее не проводились.

Эксплуатационная документация отсутствует.

12. Ведомость дефектов

Описание дефекта	Местоположение	Мероприятия по устранению
Проседание перекрытия, сдавливание перегородок между боксами	1 этаж, цок.этаж, подвал	Требуется обследование несущей способности и ремонт перекрытия.
Отслоение нижнего защитного слоя бетона, падение куска бетона площадью 0.5 кв.м.	Цокольный этаж	Требуется обследование несущей способности перекрытия.
Выпучивание верхнего защитного слоя бетонной плиты перекрытия. Подъем асфальтового покрытия пола. Сильная коррозия арматуры.	1 этаж, цок.этаж, подвал	Требуется обследование несущей способности и ремонт перекрытия.
Трещины на потолке (низ перекрытия), ширина раскрытия до 1мм	1 этаж, цок.этаж, подвал	Требуется обследование несущей способности и ремонт перекрытия.
Проржавевшие и разваливающиеся ступени стальной лестнице на эвакуационном выходе из насосной на улицу	1 этаж, насосная	Ремонт лестницы, сварочные работы
Двери на эваку.выходах, не соответствующие критериям, применяющимся к противопожарным дверям	1 этаж 2 двери, цок.этаж 2 двери, подвал 2 двери	Установка противопожарных дверей с функцией «антипаника», расширение проемов, восстановление наружных балконов
Изношенные ворота, отсутствие автоматизированной системы доступа, неутепленная стенка подвального этажа, морально и физически устаревшие входные двери-калитки	1 этаж, цок.этаж, подвал	Замена ворот, установка автоматизированной системы доступа, интегрирование в систему противопожарной сигнализации, замена входных дверей
Проржавевшие балки и колонны системы усиления проемов 6-местного бокса	1 этаж	Ремонт и замена системы усиления проемов
Проржавевшие балки и колонны системы усиления проема 4-местного бокса	цокольный этаж	Ремонт и замена системы усиления проема
Разрушение торцов перекрытия на фасаде	Фасады здания	Ремонт торцов перекрытия
Трещина в кирпичной кладке шириной до 15мм	Над въездом в цокольный этаж	Ремонт, частичная замена кирпичной кладки

Старая проводка, устаревшая морально и физически. Местами искрит, может вызвать возгорание.	1 этаж	Замена на новую проводку с установкой автоматических выключателей у каждого бокса. Демонтаж старой проводки.
---	--------	--

11. Вывод об общем текущем состоянии здания.

После изучения имеющейся в наличии проектной документации и визуального осмотра несущих железобетонных конструкций гаражного комплекса сделан предварительный вывод об ограниченно-пригодном состоянии здания (возможно, с аварийными участками) с необходимостью проведения комплексного обследования технического состояния здания силами специализированной организации с использованием специальных инструментов с подтверждением или опровержением предварительных выводов о категории использования здания, с рекомендациями по устранению дефектов и разрушений строительных конструкций (по необходимости - капитального ремонта) с указанием технологии ремонта и маркировкой используемых материалов.