

г. Хабаровск

от «20» 03 2026г.

**АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА № 5/н**  
**объекта ФГБОУ ВО «ТОГУ» Общежития № 1**

**г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 140**

(1993 года постройки, инв.№ 23382, квартал 640б, в 2023 проведен капитальный ремонт жилых комнат по замене деревянных заполнений оконных проемов на оконные блоки из ПВХ-профиля с энергосберегающими стеклопакетами)

комиссия в составе:

Председатель: Проректор по УК и КБ – Ульянова Н.И.;

Члены комиссии:

Начальник ОТМ – Акименко В.А.;

Начальник РСО – Беспалов К.С.;

Ведущий инженер ЭТО – Горелов И.В.

в результате визуального осмотра и инструментальных замеров ряда конструктивных элементов и инженерно-технических систем, установили следующее:

На кровле, выполненной из профилированных оцинкованных листов с полимерным покрытием:

- следов пробоев в покрытии и наличие нарушения плотности сопряжений в местах расположения ендов, разжелобков, выхода вентиляционных шахт, примыканий к парапетам не выявлено;
- элементы молниезащиты (молниеприемники на оголовках вентшахт, выступающих поверх покрытия и токопроводы, соединяющие их с покрытием) на кровле отсутствуют;
- произведена замена обрешетки в местах карнизных свесов полностью, по остальной площади выполнена выборочная замена её, с полной перекладкой бруска под расстояние не более 400мм;
- восстановлен пароизоляционный слой по чердачному перекрытию, произведено взрыхление теплоизоляции из керамзитового гравия с замещением пылевидных частиц на новый керамзитовый гравий;
- заменены слуховые окна и проведена огнебиозащитная обработка деревянных конструкций крыши с последующей сертификацией в аккредитованной лаборатории;
- на деревянных несущих элементах крыши (мауэрлат, стропила, фермы) следов повреждения гнилью, плесенью, жучком не обнаружено. Геометрия конструкции не нарушена, в местах сопряжений конструкции крыши расхождения врубок нет. Крепежные хомуты мауэрлата разрушений не имеют;

- не организована вентиляция канализационных стояков; чугунные фановые трубы выведены внутрь чердачного пространства, в связи с чем, имеет место образование инея на внутренней поверхности покрытия в местах выхода фановых труб. Выходы на чердак оборудованы нормативными противопожарными люками. Освещение чердака не предусмотрено.

Заполнение оконных проемов почти 1\2 выполнено из деревянных оконных блоков (155 из 314 заменено на окна из жесткого пластика) с деревянными подоконниками. Конструкция оконных блоков – финская (створки с четвертью и напылом, и врезными защелками). Из-за искривления и растрескивания древесины створок, отсутствует не только нормативная степень ветрозащиты окон, но они просто не закрываются, так как нарушены примыкания в притворе. Древесина обвязки оконного блока, особенно нижний брус, и подоконники поражены гнилью. Это вызвано, в первую очередь нарушением пароизоляционных и теплоизоляционных характеристик материалов, находящихся по периметру оконного проема (точка росы смещается внутрь, между наружным и внутренним откосами, и древесина интенсивно гниет, кирпич разрушается). Частично отсутствуют отливы по причине невозможности их крепления в трухлявую древесину. Капельники имеют сквозные трещины, частично отсутствуют.

Наружные стены здания, облицованные силикатным кирпичом, имеют следы намокания (не более 10%) в виде высолов и темных пятен в районе карнизных свесов кровли, местах разрушения или отсутствия водосточных труб и оконных отливов. Более значительные разрушения (растрескивание и отслоение, почти 20%) имеет штукатурка цоколя из-за неисправной системы водостоков и разрушающейся асфальтобетонной отмостки вокруг здания. На отмостке шириной 900мм наблюдается вспучивания, растрескивания, образование щелей шириной более 50мм в местах примыкания к цоколю, участками она совсем отсутствует. Несмотря на восстановление организованного водостока с кровли при выполнении её ремонта, имеются места намокания верхней части подвалов здания. Часть атмосферной влаги попадает в подвальные помещения по разрушенным сходам в них, выполненных из железобетонных маршей, и оконным приемкам подвальных помещений.

Балконные плиты и козырьки здания имеют следы высолов и протечек на поверхности. Отливы разрушены коррозией, что приводит образованию трещин на боковых поверхностях балконных плит и козырьков над входами здания.

Инженерно-технические здания в полном объеме не подвергались капитальному ремонту, реконструкции и модернизации с момента ввода его в эксплуатацию – 27 лет. Так за прошедший период (в течение 10-ти последних лет) в рамках аварийно-восстановительных и аварийно-предупредительных работ было заменено:

- система ГВС – стояки, гребёнки до 40%; смесители от 90% до 100%; циркуляционные стояки до 30%;

- система ХВС – стояки, гребёнки, запорная арматура (включая стояки и пожарные клапаны ВПВ) до 50%;

- система канализации – стояки, гребёнки, сантехнические приборы от 15% до 30%;

- система электроснабжения – магистральные и групповые кабельные линии, внутрикомнатные сети скрытые, приборы от 25% до 30%.

Система отопления однотрубная (на подающем и обратном стояках из стальных водо-газопроводных труб, не оцинкованных, диаметром 20мм, расположены отопительные приборы – чугунные радиаторы), с естественной циркуляцией, с расположением подающего и обратного магистральных трубопроводов в подвале. Запорная арматура на стояках более половины – чугунные вентили, на остальных - краны шаровые, но без дополнительно установленной регулировочной арматуры. Прокладка стояков отопления выполнена без установки гильз в конструкциях плит перекрытия, стен и перегородок. На отопительных приборах верхнего этажа воздухосбросные устройства отсутствуют, то есть запуск системы отопления в начале отопительного периода осуществляется так называемым методом «прогона» со сбросом теплоносителя в канализацию. Система отопления – открытая (по ГВС), регулятор температуры отсутствует, переключение ГВС осуществляется в ручном режиме (летом – с подачи, зимой – с обратки). Магистральные трубопроводы системы отопления (розлив) выполнены из электросварных и водо-газопроводных не оцинкованных труб диаметром от 50мм до 20мм. Теплоприемная установка потребителя представлена двумя последовательно расположенными элеваторными узлами в разных концах подвала здания (для осуществления балансировки системы отопления из-за её большой протяженности), на настоящий момент полностью не соответствует техническим и технологическим параметрам современной системы энергосбережения: не обеспечивает комфортный и экономичный тепловой режим (регулировка в зависимости от температуры наружного воздуха, отсутствие перегрева и недогрева). На участках магистральных трубопроводов и стояках имеются следы проварок, следы коррозии на поверхности труб и чугунных радиаторов, протечки в местах соединений запорной арматуры, радиаторов, вставки из полипропиленовых труб, на стояках имеется порядка 40% неисправной запорной арматуры. Приборы коммерческого или технического учета тепловой энергии отсутствуют.

Стояки, гребёнки ГВС и магистральные трубопроводы выполнены из стальных водо-газопроводных не оцинкованных и стальных электросварных труб. Поверхность труб имеет массовые следы ржавчины. Ряд стояков и гребёнок из стальных труб подвергнут замене на полипропиленовые трубопроводы местами участками, местами полностью по всему стояку. Прокладка трубопроводов через плиты перекрытия, стены и перегородки выполнена без применения гильз. Более 70% запорной арматуры, как на стояках, так и на гребёнках является неисправной (либо не перекрывает, либо перекрывает не полностью, либо при закрытии происходит утечка воды с неразборного сальника шарового крана).

Стояки, гребёнки ХВС и магистральные трубопроводы выполнены из стальных водо-газопроводных оцинкованных и стальных электросварных оцинкованных труб (за исключением ВПВ). Поверхность труб имеет массовые следы ржавчины. Ряд стояков и гребёнок из стальных труб подвергнут замене на полипропиленовые трубопроводы местами участками, местами полностью по всему стояку. Прокладка трубопроводов через плиты перекрытия, стены и перегородки выполнена без применения гильз. приблизительно 30% запорной арматуры, как на стояках, так и на гребёнках является

неисправной, либо ограничено рабочей. Механический прибор учета холодного водоснабжения, отработавший в здании общежития более двух межповерочных интервалов, является полностью устаревшим, как по техническим (в виду частых засоров и связанных с ремонтом прибора вызовом представителей Водоканала для снятия и установки пломб, постоянной заменой фильтров), так и по технологическим показателям (в связи с внедрением в университете автоматизированной системы контроля и учета энергоресурсов), по вопросам пожарной безопасности – без монтажа водомерного узла, с оборудованием на нем автоматизированного пожарного затвора, с включением, таким образом, внутреннего пожарного водопровода в единую систему противопожарной безопасности здания.

К основным дефектам системы водоотведения можно отнести следующие, наиболее наблюдаемые при осмотре:

- раскрытие микротрещин на раструбах чугунных труб, своевременно не обнаруженных на момент завершения монтажных работ, в результате – образование протечек; интенсивное образование трудно разрушающихся коррозионных отложений на внутренней поверхности труб в результате применения современных СПАВ; растрескивание эмалевого покрытия душевых поддонов и моек (более 35%); нарушение гидравлической плотности фаянса опорной части унитаза; зарастание выпуска унитаза мочевым камнем при невозможности от него избавиться из-за заделки цементным составом выпуска непосредственно в чугунный раструб.

Групповые электрические сети полностью потеряли свои эксплуатационные качества: сечение алюминиевых кабелей и проводов уменьшилось, что привело к потерям физических свойств; изолирующий слой стал хрупким и крошится – полная потеря эластичности изоляции; наличие временных прокладок и разрушения мест установки приборов; имеются скрутки, участки открытой электропроводки.

В результате обследования установлено, что при проведении капитального ремонта произведена замена электроустановок (ВРУ-РУ-0,4кВ №1, №2) с восстановлением системы заземляющих устройств, на новые, оборудованные АВР, полностью отвечающие требованиям гл. 1.5 ПУЭ; гл. 2.11. ПТЭЭП, ТУ, согласованными ОАО «Хабаровская горэлектросеть» проектными решениями на организацию расчетного учета потребления электроэнергии, для вывода объекта из под общих приборов учета установленных на ТП-№225, принадлежащей ЭСО, с дальнейшим внесения в договор электроснабжения его, как самостоятельного, с собственным потреблением энергоресурсов.

На основании вышеизложенного, комиссия рекомендует:

- Выполнить ремонт деревянных оконных заполнений путем замены их на оконные блоки из ПВХ-профиля с энергосберегающими стеклопакетами;
- Выполнить подготовку рабочей документации по замене старого теплового пункта и **устройство автоматизированного индивидуального теплового пункта (АИТП) с теплообменниками системы отопления и горячего водоснабжения. Данный АИТП**

подразумевает работу по независимой от параметров теплоснабжающей организации схеме отопления с установкой электромагнитных приборов учёта теплоты КМ, совместимыми с АСКУЭ.

- Выполнить подготовку рабочей документации по замене старого водомерного узла на узел, оборудованный автоматизированным пожарным затвором, удовлетворяющим требованиям пожарной безопасности; с электромагнитным расходомером РМ - 5 – Т, совместимым с АСКУЭ, позволяющим осуществлять мониторинг ХВС, исключаящим в своей работе: механические засоры, установку и замену фильтров.

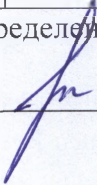
- Выполнить подготовку рабочей документации по устройству системы молниезащиты здания общежития во исполнение предписания Ростехнадзора.

Сводная таблица ремонтов

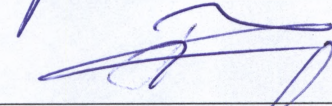
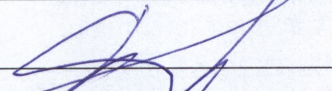
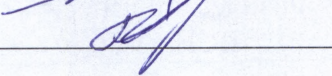
Конструкции, элементы, помещения	Физический износ, % (по ВСН 53-86(р))	Необходимый и рекомендуемый ремонты
Фундаменты ленточные крупноблочные (табл.4)	40	Заполнение швов между блоками. Ремонт штукатурки стен подвала. Ремонт вертикальной и горизонтальной гидроизоляции и отмостки с устройством системы поверхностного водоотвода, особенно с нагорной стороны путем восстановления асфальто-бетонного покрытия дворовой территории.
Балконы, козырьки (табл.36, 37)	40	Замена гидроизоляции с устройством цементного покрытия. Замена сливов. Заделка трещин.
Оконные блоки деревянные (табл.55)	61	Полная замена оконных блоков
Система центрального отопления (табл.66, график рис.4, прил.4)	69	Полная замена системы
Система горячего водоснабжения (табл.65, график рис.3, прил.4)	63	Полная замена системы
Система холодного водоснабжения, в том числе ВПВ (табл.67, график рис.5, прил.4)	59	Замена запорной арматуры, замена отдельных участков трубопроводов, частичная замена смывных бачков
Система канализации и водостоков (табл.68, график рис.6, прил.4)	54	Частичная замена трубопроводов и приборов. Замену фановых стояков на чердаке выполнить в полном

		объеме с устройством теплоизоляции и выводом на кровлю.
Система электрооборудования (табл.69, график рис.7, прил.4)	69	Замена отдельных участков магистральных и внутриквартирных сетей, полная замена приборов, частичная замена щитков.

Объемы ремонтных работ определены в дефектных ведомостях

Председатель: \_\_\_\_\_  Ульянова Н.И.

Члены комиссии:

\_\_\_\_\_  Акименко В.А.  
 \_\_\_\_\_  Беспалов К.С.  
 \_\_\_\_\_  Горелов И.В.