

УТВЕРЖДАЮ
Государственный заказчик
« » 2026 г.

АКТ
содержащий перечень дефектов крыши здания
по адресу: г. Москва, Нововаганьковский переулок, д. 12, стр. 2

г. Москва « » 2026 г.

Настоящий акт составлен по результатам анализа предоставленных исходных данных, фотофиксации и визуального осмотра крыши здания, расположенного по адресу: г. Москва, Нововаганьковский переулок, д. 12, стр. 2. В ходе осмотра зафиксированы дефекты центрального крыла кровли, левого и правого подкровельных/чердачных пространств, а также кровли пристройки. Выявленные дефекты имеют комплексный характер: износ кровельных покрытий, нарушение герметичности швов и примыканий, следы протечек и намокания, коррозия металлических элементов, неудовлетворительное состояние деревянных конструкций, захламливание подкровельных зон, а также неорганизованная прокладка кабельных линий.

Основание выполнения работ: Государственный контракт № ВНЕЕАТ-25-2026 от 18.06.2026 на разработку технического задания и расчёт НМЦК для проведения закупки на разработку проектно-сметной документации для капитального ремонта крыши здания.

1. Сведения об объекте

Показатель	Значение
Объект	нежилое административное здание
Адрес	г. Москва, Нововаганьковский переулок, д. 12, стр. 2
Год постройки	1948 г.
Этажность	6 этажей
Основное здание, скатная кровля	ориентировочная площадь 570 кв. м; стропильная система наслонного типа из бревен и досок; кровля из оцинкованной стали
Основное здание, плоская кровля	ориентировочная площадь 145 кв. м; мягкая наплавляемая кровля
Кровля пристройки	ориентировочная площадь 420 кв. м; стропильная система наслонного типа из бревен и досок; кровля стальная

2. Условия проведения осмотра

Показатель	Значение
------------	----------

№	Место выявления дефекта	Описание дефекта	Классификация характеристик	Количественная характеристика	Фото	Рекомендуемое мероприятие
8	Центральное крыло, проходы и основания оборудования	Нарушения герметичности проходов и оснований оборудования	В местах установки оборудования и прохода коммуникаций вероятны негерметичные участки и риск протечек.	Несколько узлов, количество уточнить при обследовании.	ЦК-01, ЦК-04	Выполнить ревизию всех проходов, восстановить герметизацию, предусмотреть типовые узлы прохода коммуникаций через кровлю.
9	Центральное крыло, кабельные линии	Неорганизованная прокладка кабелей по кровле	Кабели проложены по кровельному коврику без лотков и ювелирной защиты, создают риск повреждения гидроизоляции.	Несколько трасс по кровле и парапетах.	ЦК-03, ЦК-04	Перенести кабели в организованные кабельные трассы/лотки, исключить контакт с кровельным ковром, выполнить крепления без нарушения гидроизоляции.
10	Центральное крыло, парапеты	Потери, загрязнения и повреждения парапетов	На вертикальных поверхностях парапетов видны следы ливневых, загрязнений и локальные повреждения отделки.	По обследованным участкам парапета.	ЦК-04	Предусмотреть ремонт парапетов, восстановление защитных покрытий, герметизацию стыков и сопряжений с кровельным покрытием.
11	Центральное крыло, водотвод	Загрязнение/вероятный засор водотводных отверстий и воронок	Водотводные элементы требуют очистки; наличие загрязнений может приводить к застою воды.	Отдельные водотводные точки, количество уточнить.	ЦК-04	Очистить и обслужить водотвод, восстановить водоприемные узлы, предусмотреть защитные решетки и контроль уклонов.
12	Центральное крыло, металлическая лестница/трап	Сильная коррозия металлической лестницы/трапа	Металлические элементы имеют разрушение лакокрасочного покрытия, растрескивание, снижение эксплуатационной надежности.	Одна лестница/трап в обследованной зоне.	ЦК-02	Предусмотреть ремонт с очисткой и антикоррозионной защитой либо замену лестницы/трапа на безопасную стальнойную конструкцию.
13	Центральное крыло, крепления антенн и оборудования	Коррозия и неудовлетворительное состояние крепежных элементов оборудования	Крепления спутниковой антенны, антенн и наружных блоков имеют признаки коррозии и требуют проверки.	Несколько узлов крепления.	ЦК-01, ЦК-02	Выполнить ревизию креплений, заменить коррозионные элементы, восстановить герметичность мест крепления к конструкциям.
14	Центральное крыло, фасад кровельной надстройки	Трещины и дефекты отделочного слоя фасада надстройки	На фасаде надстройки видны трещины штукатурного/окрасочного слоя, следы увлажнения и разрушения отделки.	Множественные трещины по поверхности фасада.	ЦК-02	Предусмотреть ремонт фасада: участков настилки, устранение причин увлажнения, восстановление отделки и примыканий.
15	Центральное крыло, дверной проем и примыкания	Дефекты отделки и гидроизоляции у дверного проема	В зоне дверного проема и сопряжений видны нарушения отделки и возможные разгерметизации.	Локально у входа/проема.	ЦК-02	Восстановить гидроизоляцию примыканий, отливов/порогов, защитные элементы и отделку вокруг проема.
16	Левое крыло, чердачное пространство	Неудовлетворительное состояние подкровельного пространства	Помещение затоплено, доступ к визуальный контроль затруднен; состояние требует комплексной ревизии.	В пределах обследованной чердачной зоны.	ЛК-01	Выполнить ревизию, обеспечить освещение и доступ, провести детальное обследование конструкций.
17	Левое крыло, деревянные конструкции	Старение, потемнение и загрязнение древесины	Деревянные элементы стропильной системы, обрешетки и настилы имеют признаки длительной эксплуатации и возможного увлажнения.	По большей части видимых деревянных элементов.	ЛК-02, ЛК-03	Провести инструментальное обследование древесины; поврежденные элементы заменить или усилить; восстановить огнебиозащиту.
18	Левое крыло, настил/обшивка кровли	Разрушение листовых материалов и нарушение сопряжений	Обшивка выполнена неоднородно, видны неплотности, деформации и нарушения сопряжений.	Множественные участки, площадь уточнить.	ЛК-03	Предусмотреть замену дефектных листовых материалов, выравнивание оснований и восстановление конструктивной схемы настила.
19	Левое крыло, кровельный настил	Щели, неплотности и просветы	Нарушена сплошность ограждающих конструкций, возможны пропускание, попадание влаги и снижение эксплуатационных свойств.	Локально в нескольких зонах.	ЛК-02, ЛК-03	Герметизировать неплотности, заменить поврежденные элементы настила, проверить состояние кровельного покрытия сверху.
20	Левое крыло, чердак	Захламление стропильными остатками и материалами	В чердачном пространстве находятся разрозненные материалы и мусор.	По обследованной зоне; объем уточнить.	ЛК-02	Выполнить полную ревизию чердака, вывести мусор, организовать зоны обслуживания.

№	Место выявления дефекта	Описание дефекта	Качественная характеристика	Количественная характеристика	Фото	Рекомендуемые мероприятия
			предоставляющие основу и обслуживание.			
21	Левое крыло, доступ на чердак	Временная/используемая деревянная лестница	Доступ организован ненадежной лестницей, не обеспечивающей безопасную эксплуатацию.	Одна лестница в зоне доступа.	ЛК-01	Продумать возможность безопасный стационарный доступ, лестницу/трап с ограждениями и креплениями по проектному решению.
22	Левое крыло, стойки и раскосы	Деревянные стойки и раскосы требуют проверки	Элементы имеют признаки старения, потемнения и возможной биоповрежденности; несущая способность визуально не подтверждена.	Несколько видимых элементов.	ЛК-03	Выполнить обследование узлов опирания и соединений, проверить влажность/гниение, предусмотреть усиление или замену.
23	Левое крыло, системы/вентиляционные решетки	Неплотности в районе проемов и жалюзийных решеток	Имеется угроза возможной негерметичности ограждающих элементов и неконтролируемого воздухообмена.	Отдельные проемы; количество уточнить.	ЛК-01	Проверить состояние проемов, восстановить герметичность, при необходимости заменить решетки/заполнения.
24	Левое крыло, эксплуатационные проходы	Отсутствие организованных проходов для обслуживания	Передвижение затруднено, зона обслуживания не организована, что повышает риск повреждения конструкций и травматизма.	По всей обследованной зоне.	ЛК-02	Продумать маршрут/переходные мостики и безопасные маршруты обслуживания.
25	Левое крыло, деревянные элементы	Не подтверждено состояние огнезащиты древесины	По фото не видно достаточной и актуальной огнезащитной и антисептической обработки.	Все видимые деревянные конструкции требуют проверки.	ЛК-03	Проверить документацию/маркировку и фактическое состояние обработки, выполнить огнезащитную обработку по проекту.
26	Левое крыло, кровля изнутри	Вероятные следы локальных протечек/намокания	Потемнение и состояние древесины требуют проверки на наличие старых протечек и повышенной влажности.	Локальные зоны; установить инструментально.	ЛК-02, ЛК-03	Провести влагомерию, обследовать кровельное покрытие сверху, устранить источники намокания.
27	Правое крыло, чердачное пространство	Общее неудовлетворительное состояние	Подкровельное пространство технически устарело, требуются расчистка, обследования и ремонта.	В пределах обследованной зоны.	ПК-01, ПК-04	Включить в ПСД расчистку чердака, обследование конструкций и ремонт по результатам дефектации.
28	Правое крыло, деревянные конструкции	Потемнение, затравление и возможное утолщение древесины	Балки, прогоны, стойки, обрешетка и настил имеют признаки длительной эксплуатации и возможного загнивания.	Множественные видимые элементы.	ПК-01, ПК-02	Выполнить обследование древесины, определить участки замены/усиления, восстановить защитную обработку.
29	Правое крыло, балки и прогоны	Трещины, сколы, задиры и повреждения кромок древесины	На остальных элементах видны локальные механические повреждения и поверхностное разрушение древесины.	Несколько элементов; точное количество уточнить.	ПК-02, ПК-03	Проверить несущую способность, выполнить усиление, протравливание или замену поврежденных элементов.
30	Правое крыло, обрешетка/настил	Деформации и неравномерность деревянного настила	Видны признаки нарушения плоскостности, неплотности и старения настила/обрешетки.	Локально, по нескольким сбитам.	ПК-01, ПК-02	Демонтировать дефектные участки, восстановить сплошность и ровность основания под кровельное покрытие.
31	Правое крыло, сопряжения элементов	Щели и просветы в кровельной конструкции	Имеется нарушение сопряжений, которые могут способствовать продуванию, попаданию влаги и теплопотерям.	Несколько зон; уточнить при обследовании.	ПК-02, ПК-03	Восстановить сопряжения, выполнить герметизацию, проверить кровлю сверху на наличие отбитых дефектов.
32	Правое крыло, электропроводка	Кабели/гофротрубы проложены по деревянным конструкциям	Прокладка проводов выглядит неутраченной, местами отсырой; требуется оценка пожарной безопасности.	Несколько кабельных линий.	ПК-02, ПК-03	Выполнить ревизию электропроводки, уложить кабели в нормативные трассы, закрепить и защитить от механических повреждений.
33	Правое крыло, освещение и распределительная	Светильники и коробки размещены в зоне деревянных	Осветительные приборы и электроприборы находятся рядом с горючими деревянными	Несколько точек освещения/коробок.	ПК-03, ПК-04	Привести соответствие ПУЭ и пожарным требованиям, заменить оборудование и крепления

№	Место выявления дефекта	Описание дефекта	Конструктивная характеристика	Количественная характеристика	Фото	Рекомендуемое мероприятие
		конструкций	конструкциям.			при необходимости.
34	Правое крыло, чердачное пространство	Захлывание скамеечусскими материалами	Материалы, листы и мусор препятствуют доступу, осмотру и безопасной эксплуатации.	По обследованной зоне.	ПК-04	Расчистить чердачное пространство, вывезти мусор, запретить несанкционированное складирование.
35	Правое крыло, доступ	Приставная/временная лестница	Доступ к зонам обслуживания не является полноценным стационарным решением.	Одна лестница в зоне осмотра.	ПК-04	Предусмотреть стационарный безопасный доступ и проходы для обслуживания.
36	Правое крыло, металлические/светлые элементы	Разнородные элементы ушения/прокладки требуют проверки	Сопражение металлических и деревянных элементов визуально не обосновано и требует проверки проектного решения.	Несколько элементов в зоне осмотра.	ПК-02, ПК-03	Проверить назначение, крепление и работоспособность элементов, при необходимости заменить проектым решением.
37	Правое крыло, узлы опирания	Необходима ревизия опираний и соединений	Состояние узлов опирания стоек, балок и прогонов визуально не подтверждено.	Все доступные узлы в зоне обследования.	ПК-02, ПК-03	Выполнить детальное обследование узлов, вскрытия при необходимости, разработать решения по усилению/замене.
38	Правое крыло, деревянные конструкции	Не подтверждено состояние огнестойкости и антисептирования	Визуально не установлено наличие достаточной огнестойкостной обработки древесины.	Все видимые деревянные конструкции.	ПК-01, ПК-03	Предусмотреть огнезащитную обработку после очистки и ремонта, с оформлением актов скрытых работ/сертификатов.
39	Правое крыло, кровля изнутри	Вероятные следы старых протечек и протекания	Потемнение и состояние отдельных элементов требуют проверки причин увлажнения.	Локально: установить инструментально.	ПК-01, ПК-02	Провести влажнострию, обследовать покрытие снаружи, устранить источники протечек.
40	Пристройка кровли, покрытие	Износ покрытия из листовых/рулонных картин	Покрытие имеет выраженные продольные и поперечные стыки, признаки старения и загрязнения.	По всей обследованной полосе кровли.	ПК-02, ПК-03	Проверить герметичность стыков, предусмотреть ремонт или замену покрытия с устройством надежной гидроизоляции.
41	Пристройка кровли, поверхность, покрытие	Потертости, загрязнения и локальные повреждения	На поверхности видны следы эксплуатации, загрязнения, локальные дефекты защитного слоя.	Множественные локальные участки.	ПК-02, ПК-03	Очистить покрытие, выполнить дефектацию, заменить поврежденные элементы и восстановить защитный слой.
42	Пристройка кровли, покрытие у ограждения	Ржавые пятна и следы коррозии	На кровле имеются коррозионные пятна, особенно в зоне металлического ограждения и креплений.	Несколько пятен по обследованной зоне.	ПК-03	Удалить коррозию, восстановить защитное покрытие, проверить, не повреждена ли гидроизоляция в местах тител.
43	Пристройка кровли, металлическое ограждение	Сильная коррозия ограждения	Ограждение имеет разрушение окраски, раковину стоек, порушей и крепежных элементов.	По протяженности виаемого ограждения.	ПК-02, ПК-03	Предусмотреть ремонт с окраской и окраской либо замену ограждения, проверить соответствие высоты и прочности требованиям безопасности.
44	Пристройка кровли, крепления стоек ограждения	Потенциально негерметичные узлы крепления	Места крепления стоек к кровле имеют следы коррозии и могут нарушать герметичность покрытия.	Несколько опорных узлов.	ПК-02, ПК-03	Вскрыть/проверить узлы крепления, восстановить гидроизоляцию, применить герметичные опорные решения.
45	Пристройка кровли, ограждение	Деформация и устреляная конструкция ограждения	Ограждение местами выгибает деформированным и не обеспечивает оченно надежную безопасность эксплуатации.	Локально по линии ограждения.	ПК-02, ПК-03	Провести проверку устойчивости, заменить деформированные секции или выполнить новое ограждение по проекту.
46	Пристройка кровли, кабельные линии	Провода/кабели без организованной трассы	Кабели прохвдят над кровлей и вдоль ограждения без нормальной защиты, подвески и фиксации.	Несколько линий.	ПК-03	Переложить кабели в организованные трассы, исключить провисание и контакт с острыми/коррозионными элементами.
47	Пристройка кровли,	Износ и возможная разгерметизация примыкания к	В зоне фасада и кровли видны дефекты сопряжения, требующие проверки	Локально вдоль фасада.	ПК-01	Восстановить примыкание кровли к стене с заводом

№	Место выявления дефекта	Описание дефекта	Качественная характеристика	Количественная характеристика	Фото	Рекомендуемые мероприятия
	примыкание к фасаду	фасаду	герметичности.			газоизоляция и защитным фартуком/панелью.
48	Пристройка кровли, оконный отлив/подоконный элемент	Разрушение лакокрасочного покрытия отлива	Отлив имеет облущение покрытия, загнивание и признаки коррозионного поражения.	Один оконный узел в зоне осмотра.	ПР-01	Заменить или восстановить отлив, выполнить антикоррозионную защиту и герметизацию примыкания к окну.
49	Пристройка кровли, низ фасада у примыкания	Локальные повреждения отделки и герметизации	В местах сопряжения фасада с кровлей видны дефекты отделочного слоя и нарушения герметизации.	Локально около окна и водостока.	ПР-01	Восстановить отделку цокольной/нижней зоны фасада, герметизировать примыкания, проверить наличие скрытого загнивания.
50	Пристройка кровли, водосточная труба	Необходима ревизия водостока	Требуется проверить крепление, герметичность и работоспособность водосточной трубы на фасаде.	Одна труба в зоне осмотра.	ПР-01	Выполнить ревизию, прочистку, замену поврежденных участков и креплений водосточной системы.
51	Пристройка кровли, поверхность покрытия	Следы возможного застоя воды	Пятна, затравления и коррозионные следы могут указывать на неэффективный отвод воды.	Локальные зоны, уклоны не измерены.	ПР-02, ПР-03	Проверить уклоны и водоотведение; при необходимости восстановить разуклонку и исключить застойные зоны.

4. Предварительный перечень мероприятий, подлежащих учету при разработке ПСД

1. Выполнить инструментальное обследование кровельных покрытий, примыканий, проходок, парапетов, водостока, металлических ограждений и подкровельных деревянных конструкций.
2. Провести вскрытия контрольных участков кровельного пирога для определения фактического состава слоев, степени увлажнения и пригодности основания.
3. Определить фактические границы поврежденных участков, объемы демонтажа и восстановления кровельного покрытия по центральному крылу, левому крылу и правому крылу и кровле пристройки.
4. Разработать проектные решения по капитальному ремонту кровли: восстановление или замена кровельного покрытия, ремонт основания, разуклонка, герметизация швов, проходок и примыканий.
5. Восстановить примыкания кровли к парапетам, фасадам, надстройкам, оконным и дверным проемам, а также к основаниям установленного оборудования.
6. Выполнить ревизию водоотводящих элементов, очистку, ремонт или замену воронок, водосточных труб и мест выпуска воды.
7. Провести обследование деревянных элементов стропильных систем на влажность, гниение, биопоражение, трещины, механические повреждения и остаточную несущую способность.
8. Предуспотреть замену, усиление или ремонт поврежденных деревянных элементов, восстановление настила, обрешетки, стоек, раскосов, прогонов и узлов опирания.
9. Выполнить антисептическую и огнезащитную обработку деревянных конструкций с оформлением подтверждающей исполнительной документации.
10. Расчистить подкровельные пространства от мусора, складываемых материалов и строительных остатков; организовать безопасные эксплуатационные проходы.
11. Предуспотреть устройство безопасных стационарных лестниц, трапов, переходных мостиков и зон обслуживания вместо временных и некапитальных средств доступа.
12. Выполнить ревизию электропроводки, кабельных линий, гофротруб, светильников и распределительных коробок в подкровельном пространстве; привести прокладку к нормативному и пожаробезопасному состоянию.
13. Упорядочить наружные кабельные линии на кровле: исключить прокладку по кровельному коврику, предудспотреть лотки, опоры, крепления и герметичные узлы проходок.
14. Выполнить ремонт или замену корродированных металлических элементов: ограждений, лестниц, трапов, креплений антенн и оборудования.
15. Подготовить ведомость объемов работ, локальные сметные расчеты и проектные решения с учетом фактически подтвержденных дефектов.

5. Вывод

По результатам визуального осмотра и анализа фотофиксации состояние кровли здания, включая центральное крыло, левое и правое подкровельные пространства, а также кровлю пристройки, оценивается как неудовлетворительное. Выявлены множественные дефекты кровельного покрытия, примыканий, парапетов, проходов, водоотводящих элементов, металлических ограждений, деревянных конструкций и инженерных линий. Характер дефектов указывает не на единичное локальное повреждение, а на накопленный комплексный износ конструкций и элементов кровли.

С учетом выявленных дефектов рекомендуется разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт крыши здания. Окончательный состав и объем ремонтных работ должны быть определены проектной организацией по результатам инструментального обследования, вскрытий, обмеров, проверки состояния скрытых конструктивных слоев и составления решений с Государственным заказчиком.

Государственный заказчик

Подрядчик

Приложение А. Фотофиксация выявленных дефектов

Ниже приведены выборочные фотографии, использованные для фиксации дефектов. Номера фото соответствуют ссылкам в таблице раздела 3.

№ фото	Фотофиксация	Описание
ЦК-01		Центральное крыло: общий вид изношенного кровельного покрытия, оборудования и примыканий.
ЦК-02		Центральное крыло: коррозия металлической лестницы/трапа, дефекты фасада надстройки и примыканий.

№ фото	Фотофиксация	Описание
ПК-04		Правое крыло: общий вид чердака, временная лестница, складирование материалов.
ПР-01		Пристройка: примыкание кровли к фасаду, оконный отлив, водосточная труба.
ПР-02		Пристройка: общий вид кровли, ограждение и стыки покрытия.
ПР-03		Пристройка: коррозия ограждения и ржавые пятна на кровельном покрытии.

№ фото	Фотофиксация	Описание
ЦК-03		Центральное крыло: кровельный ковер с заплатами, следами старения и неорганизованными кабельными трассами.
ЦК-04		Центральное крыло: парапет, потеки, стыки, кабели и примыкания.
ЛК-01		Левое крыло: подкровельное пространство, временный доступ и недостаточная освещенность.
ЛК-02		Левое крыло: захламление и разнообразные материалы в чердачном пространстве.

№ фото	Фотофиксация	Описание
ЛК-03		Левое крыло: деревянные элементы и обшивка с признаками старения и нарушения сопряжений.
ПК-01		Правое крыло: деревянная стропильная система и настил с признаками длительной эксплуатации.
ПК-02		Правое крыло: балки, прогоны, обрешетка и проводка по деревянным конструкциям.
ПК-03		Правое крыло: кабельные линии, светильники, коробки и деревянные элементы.

№ фото	Фотофиксация	Описание
ПР-04		Пристройка: общий вид кровельного участка, ограждения и оборудования.