

# АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

«Капитальный ремонт в здании МБОУ СОШ с. Сосновка, расположенного по адресу: Пензенская область, Бековский район, с. Сосновка, ул. Комсомольская, д.1»

В соответствии с "ГОСТ 31937-2011. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния" (прил.В)

## 1. Сведения об объекте капитального строительства:

1.1. Адрес объекта	Пензенская область, Бековский район, с. Сосновка, ул. Комсомольская, д.1
1.2. Год возведения объекта	1955 год
1.3. Собственник объекта	Администрация Бековского района Пензенской области
1.4. Общая площадь объекта, в том числе поэтажная площадь, площадь застройки	Общая площадь помещений (Литер А) – 1803,0 м <sup>2</sup> , в т. ч. 1-й этаж – 1274,4 м <sup>2</sup> , 2-й этаж – 528,6 м <sup>2</sup> , объем здания – 6609,8 м <sup>3</sup> .
1.5. Число этажей	Два этажа
1.6. Дата последнего капитального ремонта	Капитальный ремонт не проводился.

## 2. Сведения о результатах обследования объекта капитального строительства:

2.1. Организация, проводившая обследование	ООО «АлексСтрой»
2.2. Время проведения обследования	Март 2019 года
2.3. Перечень обследуемых конструкций объекта:	
Фундаменты	Бутобетонный ленточный фундамент
Стены, перегородки	Стены наружные из керамического кирпича толщиной – 510 мм и 380 мм, внутренние из керамического кирпича – 380 мм; перегородки кирпичные и деревянные.
Перекрытия	Деревянные оштукатуренные
Кровля	Крыша – стропильная с покрытием профнастилом
Полы	Покрытие дощатое, ДВП по дощатому

	покрытию, линолеум по дощатому покрытию, плитка керамогранит, плинтус деревянный и ПВХ.
Проемы	Окна – деревянные и из ПВХ профилей. Двери – деревянные, металлические.
Внутренняя отделка	Стены: клеевая, вододисперсионная, масляная окраска, керамическая плитка. Потолки: клеевая, вододисперсионная окраска.
Отмостка	Асфальтобетон
2.4. Перечень обследуемых инженерных систем:	
Холодного водоснабжения	Централизованное.
Горячего водоснабжения	Обеспечивается за счет электрических водонагревателей.
Отопления	Централизованное (от собственной котельной).
Канализации	Централизованная.
Вентиляции	Естественная. В санузле через отверстие в оконном проеме.
Газоснабжения	Отсутствует.
Электрических сетей и средств связи	В неудовлетворительном состоянии
Водостоков	Неорганизованный водосток.
Мусороудаления	Отсутствует.
Лифтового оборудования	Отсутствует.

### 3. Техническое состояние строительных конструкций и инженерного оборудования объекта:

Перечень обследуемых конструкций и систем	Выявленные дефекты	Количественная оценка
3.1. Перечень обследуемых конструкций объекта:		
Стены и перегородки	Деревянный каркас перегородок в санузле в результате температурно-влажностных изменений деформировался (перекошен), обшивка из фанеры набухла, имеются вздутия, трещины. Заполнение оконного проема в санузле выполнено из стеклянных блоков, на которых имеются трещины, проходящие через несколько блоков,	Износ деревянных перегородок в санузле составляет 90%.  Износ заполнения оконного проема из стеклянных

	<p>лучевые трещины в углах блоков, сколы, несколько стеклоблоков разбиты. Стекланные блоки с одной стороны оконного проема примыкают к кирпичной кладке толщиной 250 мм и шириной 150 мм.</p>	<p>блоков составляет 80%.</p>
<p>Полы</p>	<p>В санузле линолеум имеет вздутия, на стыках щели, в некоторых местах линолеум порвался. Покрытия из досок пола и подиума в санузле имеют значительные прогибы, некоторые доски прогнили, деревянный каркас подиума перекошен и при движении по нему скрипит. Деревянные лаги и кирпичные столбики под лагами частично разрушены, деревянный плинтус находится в неудовлетворительном состоянии: имеются трещины, зазоры и щели между плинтусами, покрытием пола и стенами, плинтус в коридорах имеет разный профиль. На лестничных клетках и в тамбурах на поверхности стяжек имеются трещины, выбоины, в отдельных местах отсутствует сцепление с находящейся ниже конструкцией пола (стяжка бухтит), прочность цементного раствора незначительная, ровность стяжек не соответствует нормативным требованиям.</p>	<p>Износ линолеума - 90%, покрытия пола из досок, деревянных лаг, кирпичных столбиков в санузле составляет 80%.</p> <p>Износ деревянного плинтуса в коридорах составляет 90 %.</p> <p>Износ цементной стяжки на лестничных клетках и в тамбурах составляет 85 %.</p>
<p>Заполнение проемов</p>	<p>Деревянные оконные блоки находятся в неудовлетворительном состоянии: разохлись, имеются трещины высокая</p>	<p>Износ деревянных оконных блоков и подоконных</p>

	<p>продуваемость и как следствие - потери тепла.</p> <p>Деревянные подоконные доски имеют сколы и поперечные трещины. Дверные блоки - деревянные рассохлись, имеются трещины, находятся в неудовлетворительном состоянии.</p>	<p>досок составляет 90%.</p> <p>Износ деревянных дверных блоков составляет 90%.</p>
Внутренняя отделка.	<p>Стены и откосы: отдельными местами оштукатурены очень неровно (при приложении правила к стене просветы составляют от 1 до 3 см), не шпатлёваны и окрашены масляными составами по штукатурке.</p> <p>Штукатурка стен в некоторых местах «бухтит» (слабое сцепление со стеной) - при простукивании штукатурки слышен глухой (пустой) звук.</p> <p>На поверхностях оконных и дверных откосов, оштукатуренных цементно-известковым раствором, имеются многочисленные трещины, штукатурка «бухтит».</p> <p>На поверхностях облицовки из ГКЛ (стены под лестничными маршами и низ лестничных маршей) имеются трещины (отсутствует армирование малярной сеткой), ГКЛ не соответствует противопожарным нормам.</p> <p>Деревянный каркас перегородок (часть проемов в наружной стене на лестничных маршах) перекошен, между досками обшивки - щели до 10 мм.</p> <p>Потолки: поверхность потолков окрашена клеевой краской. В результате протечек кровли на потолках имеются желтые пятна и поражения грибком.</p>	<p>20 % от площади стен.</p> <p>10 % от площади стен.</p> <p>100 % от площади откосов.</p> <p>Износ облицовки из ГКЛ составляет 90 %.</p> <p>Износ деревянных перегородок на лестничных клетках составляет 80 %</p> <p>В тамбурах</p>

	<p>В тамбурах на первом и втором этажах, коридоре второго этажа и лестничных клетках штукатурка потолков по дереву в нескольких местах начала осыпаться, появились трещины. Обивка деревянных люков на чердак из кровельной стали находится в неудовлетворительном состоянии: имеются загибы кровельной стали, и деревянные люки не полностью обиты (площадь обивки меньше площади люка).</p>	<p>на первом и втором этажах, коридоре второго этажа ремонт штукатурки составляет 10 % от площади потолков, на лестничных клетках 20%.</p>
3.2. Перечень обследуемых инженерных систем:		
Холодного водоснабжения	<p>Стальные трубы находятся в неудовлетворительном состоянии (проржавели, протекают).</p>	<p>Износ стальных труб составляет 85%.</p>
Горячего водоснабжения	<p>Стальные трубы находятся в неудовлетворительном состоянии (проржавели, протекают), накопительный водонагреватель в санузле находится в нерабочем состоянии.</p>	<p>Износ стальных труб составляет 85%.</p>
Внутренней канализации	<p>Трубы канализационные из полиэтилена находятся в неудовлетворительном состоянии (протекают). Унитазы (2 шт) и умывальники (4 шт) имеют сколы и трещины. Смесители к умывальникам подтекают, не имеют жесткого крепления к сан. приборам, так как из-за ржавчины нет возможности их закрепить.</p>	<p>Износ труб канализационных составляет 30%, унитазов и умывальников – 70%, смесителей – 80%.</p>
Вентиляции	<p>Вентиляция в санузле осуществлялась через отверстие в стеклянных блоках (заполнение оконного проема).</p>	<p>Отсутствует вентиляция в санузле.</p>
Электрических сетей и средств связи	<p>Состояние неудовлетворительное:</p>	<p>Износ электропровод</p>

	<p>электропроводка выполнена открытым способом, её замена и замена автоматических выключателей с распределительными щитками не производилась с ввода школы в эксплуатацию, большая часть светильников находится в нерабочем состоянии, старый провод для электрических плит на кухне проложен в полу, облицованному плиткой керамогранит, соединяющий провод от опоры до силового щита проложен с алюминиевыми жилами, малого сечения.</p>	<p>одки, автоматических выключателей, распределительных щитов составляет 90%.</p>
--	--	---

#### **4. Выводы, содержащие рекомендации и мероприятия к устранению указанных в п. 3 дефектов.**

В результате технического осмотра объекта капитального строительства сделан вывод о необходимости проведения капитального ремонта в здании МБОУ СОШ с. Сосновка, расположенного по адресу: Пензенская область, Бековский район, ул. Комсомольская, д. 1.

##### **4.1. Внутренние стены и перегородки:**

В санузле необходимо выполнить разборку кирпичной кладки в оконном проеме (примыкание кирпичной кладки к стеклоблокам), заполнения оконного проема из стеклянных блоков, перегородок из деревянного каркаса с обшивкой из фанеры, устройство металлического каркаса перегородок с двухслойной облицовкой ГКЛВ с обеих сторон и звукоизоляцией минеральной ватой «IZOVER» КТ-40, толщиной 50 мм.

##### **4.2. Полы и внутренняя отделка:**

###### **4.2.1. Тамбур (пом. №1):**

Необходимо выполнить разборку цементных стяжек, устройство цементных стяжек, покрытий пола из плит керамогранит неполированных размером 300x300 мм на клею, устройство плинтусов из плитки керамогранит, ремонт штукатурки потолков по дереву известково-алебастровым раствором (10% от площади потолков), обработку поверхностей потолков грунтовкой-антисептиком против

грибков и плесени «БИРС Гидрофоб специализированный», улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных потолков за два раза с расчисткой клеевой краски более 35%, ремонт штукатурки стен цементным раствором (10% от площади стен), сплошное выравнивание поверхностей стен из сухих растворных смесей толщиной слоя до 10 мм по грунту «БИРСС Бетон-контакт» (20% от площади стен), улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных стен за два раза с расчисткой масляной краски более 35%.

#### **4.2.2. Тамбуры (пом. №4, №35) и коридор (пом. №2):**

Необходимо выполнить разборку цементных стяжек, устройство цементных стяжек, покрытий пола из плит керамогранит неполированных размером 300х300 мм на клею, устройство плинтусов из поливинилхлоридных на винтах самонарезающих, укладку металлического накладного профиля (порога) на стыке покрытий пола из линолеума и керамогранитных плит, устройство подвесных потолков типа «Армстронг», ремонт штукатурки стен цементным раствором (10% от площади стен), сплошное выравнивание поверхностей стен из сухих растворных смесей толщиной слоя до 10 мм по грунту «БИРСС Бетон-контакт» (20% от площади стен), улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных стен за два раза с расчисткой масляной краски более 35%.

#### **4.2.3. Коридоры (пом. №3, №9, №15, №16, №18):**

Необходимо выполнить разборку деревянных плинтусов, устройство плинтусов из поливинилхлоридных на винтах самонарезающих, покрытие пола из линолеума полиэтиленовой пленкой насухо в два слоя с проклейкой стыков скотчем, устройство подвесных потолков типа «Армстронг», ремонт штукатурки стен цементным раствором (10% от площади стен), сплошное выравнивание поверхностей стен из сухих растворных смесей толщиной слоя до 10 мм по грунту «БИРСС Бетон-контакт» (20% от площади стен), улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных стен за два раза с расчисткой масляной краски более 35%, окраску масляными составами ранее окрашенных поверхностей радиаторов и труб отопления за два раза.

#### **4.2.4. Лестничные клетки (пом. №7, №34):**

Необходимо выполнить разборку цементных стяжек, обивки люков на чердак из кровельной стали по дереву, металлического каркаса с облицовкой из ГКЛ стен под лестничными маршами и низа лестничных маршей, деревянного каркаса с обшивкой из досок с обеих сторон (часть проема в наружной стене на лестничном марше), устройство цементных стяжек, покрытий пола из плит керамогранит неполированных размером 300х300 мм на клею, устройство

плинтусов из плитки керамогранит, ремонт штукатурки потолков по дереву известково-алебастровым раствором (20% от площади потолков), обработку поверхностей потолков грунтовкой-антисептиком против грибков и плесени «БИРС Гидрофоб специализированный», улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных потолков за два раза с расчисткой клеевой краски более 35%, ремонт штукатурки стен цементным раствором (10% от площади стен), сплошное выравнивание поверхностей стен из сухих растворных смесей толщиной слоя до 10 мм по грунту «БИРСС Бетон-контакт» (20% от площади стен), улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных стен за два раза с расчисткой масляной краски более 35%.

Выполнить устройство металлического каркаса с облицовкой ГКЛО низа лестничных маршей, стен под лестничными маршами в один слой, устройство металлического каркаса перегородок с облицовкой ГКЛО в два слоя с каждой стороны (часть проема в наружной стене на лестничных маршах), установку перфорированных уголков (низ лестничных маршей), оклеивание (армирование) поверхностей, облицованных ГКЛО, стеклотканевой сеткой с ячейкой 2 мм\*2 мм, нанесение на сетку раствора из сухих смесей толщиной до 5 мм, покрытие потолков (низ лестничных маршей) за один раз грунтовкой глубокого проникновения «Тифеграунд» КНАУФ, шпатлевку потолков (низ лестничных маршей) за один раз, улучшенную окраску потолков (низ лестничных маршей) вододисперсионными составами, покрытие стен (стена под лестничным маршем и перегородка на лестничных маршах) за один раз грунтовкой глубокого проникновения «Тифеграунд», КНАУФ, шпатлевку стен (стена под лестничным маршем и перегородка на лестничных маршах) за один раз, улучшенную окраску потолков (низ лестничных маршей) вододисперсионными составами, обивку люков на чердак из кровельной стали по дереву, окраску масляными составами ранее окрашенных поверхностей радиаторов, труб отопления, ступеней, торцов лестничных маршей, металлических ограждений лестничных маршей, лестниц на чердак, деревянных поручней, металлических поверхностей расширительного бака за два раза, окраску масляными составами "сапожка" на лестничных маршах за два раза. Выполнение работ предусмотреть с инвентарных лесов.

#### **4.2.5. Санузел (пом. №9):**

Необходимо выполнить разборку деревянных плинтусов, покрытий полов из линолеума, дощатых полов с учетом подиума, деревянного каркаса подиума, лаг из досок и брусков, кирпичных столбиков под лаги, уплотнение грунта щебнем, устройство подстилающих слоев песчаных толщиной 400 мм, бетонной подготовки толщиной 100 мм из бетона В12,5 с армированием сеткой сварной из проволоки ВР-1 100х100х4 мм, устройство цементных стяжек, предусмотреть обмазочную гидроизоляцию пола на цементной основе в четыре слоя из сухих смесей с заведением на стены на высоту 200 мм, покрытие из плитки керамогранит неполированной размером 300х300 мм на клею, устройство подвесных потолков типа «Армстронг», ремонт штукатурки стен цементным раствором (10% от площади стен), сплошное выравнивание поверхностей стен из



сухих растворных смесей толщиной слоя до 10 мм по грунту «БИРСС Бетон-контакт» (20% от площади стен), покрытие стен грунтом глубокого проникновения «Тифеграунд» КНАУФ, облицовку стен глазурованной плиткой на клею из сухих смесей.

#### **4.2.6. Тамбуры (пом. №2, №14) и коридор (пом. №3):**

Необходимо выполнить разборку деревянных плинтусов, устройство плинтусов из поливинилхлоридных на винтах самонарезающих, укрытие пола из линолеума полиэтиленовой пленкой насухо в два слоя с проклейкой стыков скотчем, ремонт штукатурки потолков по дереву известково-алебастровым раствором (10% от площади потолков), обработку поверхностей потолков грунтовкой-антисептиком против грибков и плесени «БИРС Гидрофоб специализированный», улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных потолков за два раза с расчисткой клеевой краски более 35%, ремонт штукатурки стен цементным раствором (10% от площади стен), сплошное выравнивание поверхностей стен из сухих растворных смесей толщиной слоя до 10 мм по грунту «БИРСС Бетон-контакт» (20% от площади стен), улучшенную окраску вододисперсионными составами ранее окрашенных стен за два раза с расчисткой масляной краски более 35%, окраску масляными составами ранее окрашенных поверхностей радиаторов и труб отопления за два раза.

#### **4.2.7. Помещения на первом и втором этажах (при замене дверных блоков):**

Необходимо выполнить разборку деревянных плинтусов (в дверных проемах кабинетов), покрытий полов из линолеума (в дверных проемах кабинетов), устройство покрытий полов из линолеума коммерческого гомогенного «TARKETT PRIMO PLUS» на клею Forbo 522 (в дверных проемах кабинетов), устройство плинтусов деревянных (в дверных проемах кабинетов), укладку металлического накладного профиля (порога) в дверных проемах кабинетов, ремонт штукатурки дверных откосов цементным раствором (100 %), устройство металлического каркаса с облицовкой вершников дверных проемов ГКЛ (под высоту дверного проема для стандартных дверных блоков) – 3 шт на первом этаже, оклеивание (армирование) поверхностей вершников по ГКЛ стеклотканевой сетке с ячейкой 2 мм\*2 мм, нанесение на стеклотканевую сетку раствора из сухих смесей толщиной до 5 мм, установку перфорированных уголков на вершниках (со стороны кабинетов), покрытие поверхностей дверных откосов и вершников грунтовкой глубокого проникновения «Тифеграунд», КНАУФ, шпатлевку дверных откосов и вершников за один раз, улучшенную окраску дверных откосов и вершников вододисперсионными составами.

#### **4.2.8. Оконные откосы (при замене оконных блоков):**

Необходимо выполнить отбивку штукатурки оконных откосов, снятие с

оконных откосов наружных уголков из ПВХ (3 шт на втором этаже), разборку облицовки оконных откосов из сэндвич-панелей (3 шт на втором этаже), облицовку оконных откосов сэндвич-панелями толщиной 10 мм, установку наружных уголков ПВХ размером 50х50 мм на оконных откосах, герметизацию жидким пластиком для окон стыков подоконной доски с оконным блоком ПВХ и сэндвич-панелями на откосах.

#### **4.3. Заполнение проемов:**

Необходимо выполнить снятие деревянных подоконных досок, разборку деревянных заполнений с размерами оконных блоков: 2300х1580 мм (1 шт), 2250х1630 мм (4 шт), 2100х1180 мм (20 шт), 2100х1380 мм (1 шт), 2100х1500 мм (1 шт), 2100х1450 мм (8 шт). Выполнить установку оконных блоков из ПВХ профилей белого цвета с двухкамерным стеклопакетом толщиной 40 мм четырехкамерным профилем Wintech 70, фурнитурой Esse с размерами оконных блоков: 2300х1580 мм (1 шт), 2000х1880 мм (1 шт), 2250х1630 мм (4 шт), 2100х1180 мм (20 шт), 2100х1380 мм (1 шт), 2100х1500 мм (1 шт), 2100х1450 мм (8 шт). Предусмотреть в санузле оконный блок с непрозрачными стеклопакетами (матовое стекло), оконные блоки с размерами 2100х1180 мм (5 шт) и 2250х1630 мм (2 шт) створки глухого остекления, в остальных оконных блоках по одной поворотно-откидной створке. В оконном блоке с размером: 2100х1450 мм (2 шт) в верхней створки предусмотреть заполнение сэндвич-панель толщиной 24 мм. Выполнить установку подоконных досок ПВХ шириной 400 мм, замену оконных отливов из листовой стали на отлива из оцинкованной стали с полимерным покрытием толщиной 0,55 мм. На все поворотно-откидные створки установить детские замки (блокираторы).

Необходимо выполнить разборку деревянных заполнений дверных блоков, установку металлических дверных блоков с порошковой окраской. Размеры дверных блоков: 2950х1700 мм (1 шт) – дверь входная в здание, 2100х1400 мм (1 шт) – запасной выход, 2100х800 мм (1 шт) – дверь в архив на втором этаже. Дверные блоки на лестничных клетках размером 2400х1200 мм (1 шт) и 2400х1400 мм (3 шт), предусмотреть из алюминиевого профиля белого цвета серии ТП-45 (распашная), с замком, офисной ручкой, низким порогом. Доводчики предусмотреть на алюминиевые двери и металлические (кроме двери в архив). Дверные блоки в кабинеты размером: 2100х700 мм (3 шт), 2100х800 мм (2 шт), 2100х900 мм (2 шт), 2100х1000 мм (2 шт), 2400х900 мм (7 шт), 2100х1400 мм (6 шт), 2400х1100 мм (1 шт), 2400х1400 мм (4 шт) предусмотреть деревянные фанерованные шпоном дверные блоки с врезными с цилиндрическим механизмом замками.

#### **4.4. Холодное и горячее водоснабжение:**

Разобрать трубопроводы из стальных труб, выполнить демонтаж накопительного водонагревателя, прокладку трубопроводов из полипропиленовых труб с фитингами и шаровыми кранами Valtec для воды.

Предусмотреть установку водонагревателя накопительного электрического на 50 л De Luxe 5W50V1. К водонагревателю предусмотреть установку сетчатого фильтра из полипропилена и термостатический смесительный клапан 3/4 (30-65 град.) ISMA.

#### 4.5. Внутренняя канализация:

Необходимо выполнить разборку трубопроводов канализации, снятие смесителей (4 шт), демонтаж унитазов (2 шт), умывальников (4 шт). Выполнить прокладку трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб, установку умывальников-тюльпан коллекции «Ресса» торговой марки «ROSA» (Россия) с сифоном АНИ 1 1/2"\*40 с гибкой трубой 40x50 (4 шт), смесителей на холодную и горячую воду производителя «ARGO» артикул: 35-04 OPEN (Россия), установку унитазов-компакт с арматурой коллекции «Ресса» торговой марки «ROSA» (Россия) с гофрой АНИ (2 шт), фонтанчика питьевого Fonteco ФП-КН5 (Школьник+) антивандальный (Россия).

#### 4.6. Электроосвещение:

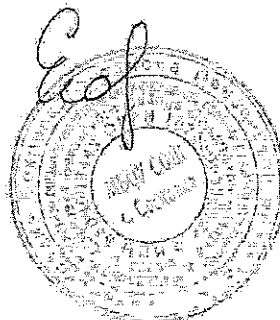
Необходимо выполнить демонтаж силового и распределительных щитов, автоматических выключателей, светильников, розеток, выключателей, кабеля открытой проводки, кабеля в полу к кухонному оборудованию, прокладку кабеля, монтаж силового и распределительных щитов с установкой автоматов, светодиодных светильников, выключателей, розеток, замену соединяющего неизолированного алюминиевого провода от опоры до силового щитка на самонесущий изолированный провод марки СИП.

Директор ООО «АлексСтрой»



А.В. Савичев

Директор  
МБОУ СОШ с. Сосновка



О.Ю. Егорушин