

**Обследование балконной плиты для  
определения возможности  
остекления балкона**

# Обследование балконной плиты для определения возможности остекления балкона

Обследование балконной плиты для определения возможности остекления балкона[]  
Проведение предварительного инженерно-технического обследования балконной плиты[]  
балкон, плита, балконный, дом, обследование, исследование, эксперт, фото, определение, остекление[]

Обследование балконной плиты для определения возможности остекления балкона по адресу: г. Москва, дом 20, кв. 38.



## 1.2.1. Сведения об участнике осмотра

Представитель Заказчика - Мадьянова Виктория Вячеславовна (владелец квартиры).

## 1.3. Описание объекта экспертизы

Жилой, кирпичный, 8-ми этажный дом, построен в 1938 году по индивидуальному проекту.  
Управляющая компания: ГУП «ДЕЗ района» Лефортово.

Относится к району Лефортово Юго-Восточного округа (ЮВАО) г. Москвы.

Согласно региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории г. Москвы на 2015 - 2044г., ремонт фасада данного дома запланирован на 2042 -2044г.г.

Балкон в обследованной квартире по формальным признакам конструктивные элементы консоли и перемычки из металлической балки, плита из стержней А-1 с опиранием на

перемышку и кирпичные стены, с заполнением цементобетоном, по краям плиты карниз из оцинкованного металла

Верхняя лицевая поверхность плиты имеет уклон (от наружных стен.)

Снеговая нагрузка на плиту как правило рассчитывалась из учета 180 кг/м<sup>2</sup>.

### **Задача экспертизы**

- *Проведение предварительного инженерно-технического обследования балконной плиты.*
- *Определение возможности остекления балкона.*

### **1.4. Допущения и ограничения**

- Результаты обследования, послужившие основой для настоящего заключения, приведены по состоянию на «23» августа 2017 года. Результаты оценки являются действительными на дату проведения исследования. Эксперт не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте исследования и таким образом повлиять на результаты.
- Эксперт исходил из того, что на объект исследования имеются все подлежащие исследованию права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект исследования выходит за пределы профессиональной компетенции эксперта, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
- Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты исследования, и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Эксперт гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе исследования, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами эксперта.

### **1.7. Используемые материалы и литература**

- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»
- МДС 13-17.2000 Методические рекомендации по ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий
- Информационно-правовой комплекс «ТехЭксперт»

### **1.8. Перечень приборов и оборудования**

- Цифровая фотокамера «Nikon Coolpix P7700»
- Лазерный измеритель дальномер «Leica» Disto D5 (Заводской номер № 391152136).
- Измеритель прочности бетона ИПС МГ-4.03

Все используемые приборы имеют действующие свидетельства о поверке.

## **2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ**

### **2.1. Методика исследования**

- Визуально-инструментальное обследование балконной плиты, с выборочной фотофиксацией.
- Анализ и систематизация полученных на предыдущих этапах данных, обработка результатов;
- Формирование выводов, и составление заключения эксперта.

### **• ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ**





Фото №1. Состояние примыкания балконной плиты кв. 38 (вид с 6-го этажа).

Фото № 2. Примыкание балконной плиты кв. 38 к стене здания.



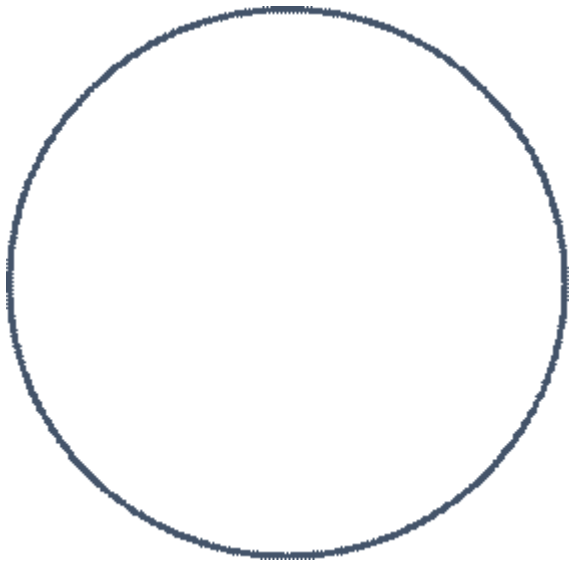


Фото №3 низплиты балконной, ребристой на 7-ом этаже,

Фото №4. Увеличенный фрагмент исследуемого балкона кв. 38.



Фото №5. Вид балкона кв. 38.





Фото №6. Вид балкона кв. 38.

Фото №7. Определение толщины плиты.



Фото №8. Определение толщины перемычки.

Для определения состояния балкона на предмет его остекления эксперт пользовался нормативными требованиями к его элементам МДС 13-17.2000, раздел 4. Наружные стены. Осмотр стен производится с поверхности земли или балконов, невооруженным глазом или с помощью биноклей, при выявлении серьезных дефектов - с подвесных люлек или других подъемных средств. Вместе с фасадами осматривают все относящиеся к ним элементы (эркеры, балконы, карнизы и др. выступающие детали), водоотводящие устройства; оконные и балконные столярные изделия, пожарные лестницы, крепежные детали, навесное оборудование.

В результате осмотра балкона не было выявлено:

- Местных разрушений облицовки, штукатурки фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке.
- Выкрашивание раствора швов облицовки, кирпичной и кладки,
- Повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, окон.
- Разрушение или неправильная установка водосточных труб.
- Разрушение парапетов, карнизов.
- Нарушение фасадов зданий (шелушение, наличие пятен, высолов и др.).
- Разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовки керамической плитки, образование трещин или сколов в углах плиток, ржавые потеки из швов облицовки. Ослабление крепления выступающих деталей (карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяг и др.).
- Ржавые пятна на фасаде.
- Сквозные и волосные трещины.
- Деформация конструкций, отклонение конструкции от вертикали или осадка конструкции.
- Повышенной влаго- и воздухопроницаемости стыков между панелями и балконами, разрушение заделки стыков, трещины в стыках 0,5-3 мм.
- Повреждения металлических сливов.

Согласно ГОСТ 31937-2011 п. 3.11 **работоспособное техническое состояние:** Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не представляют возможным быть обследованными без их вскрытия для определения соответствия к современным нормам, но имеющиеся соответствия требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций с учетом отсутствия видимых дефектов и повреждений обеспечивается.

За примерный стандарт берется стеклопакет со стеклами, толщиной 4 мм, **1 кв.м** однокамерного стеклопакета вместе с рамой весит - **25 кг**.

Общий вес стеклопакета для остекления балкона составит примерно  $25 \times 3,6 \times 2,2 = 198 \text{ кг}$ . Исходя из площади балконной плиты и предполагаемой допустимой снеговой нагрузки (в 1938 году отсутствовали СНиПы и ГОСТы)  $180 \text{ кг/м}^2$ , допустимая распределенная нагрузка  $0,92 \times 3,6 \times 180 = 596 \text{ кг}$ .

Перевод сосредоточенной нагрузки стеклопакета в распределенную через изгибающий момент. Где - 0,92м. ширина балкона, 0,97м.- ось опирания стеклопакета составляет:  
 $H = 198 \times 0,97 : (0,92 : 2) = 418 \text{ кг}$ .

Таким образом остаточная максимальная составляющая распределенной нагрузки после остекления балкона -  $596 \text{ кг} - 418 \text{ кг} = 178 \text{ кг}$ .

Ниже приведены интернет данные о сроках эксплуатации дома.

Инвестиционные строительные проекты:

[http://www.project.bulgaria-burgas.ru/time-live\\_home.htm](http://www.project.bulgaria-burgas.ru/time-live_home.htm)

Нормативные сроки эксплуатации жилых домов массовой постройки

Тип дома - Сталинские довоенные

время постройки - 1930-40г.г.

срок эксплуатации - 125 лет

сроки реконструкции - 1990-2005г.г.

время сноса -2050-2070г.г. (нормативный срок).

Согласно п.3 Приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 октября 2011года № 508-ПП (в редакции, введенной в действие с 7 января 2013года):

«Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемые на основе проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме:

3.2. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проёмов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах)»