



Исх. № 199004 - 05.12.2025/

Информационная статья от: 18.03.2024

## Виды обследования зданий и сооружений

В течение жизненного цикла строение подвергается различным воздействиям, негативно влияющими на его возможность нормально функционировать. После определенного количества лет находиться, работать или жить в таком здании может быть опасно для жизни. Возможны негативные экологические последствия. Чтобы этого не допустить, необходимо своевременно оценивать состояние несущих конструкций. Если выявляются признаки дефектов — разработать список действий, которые помогут их устранить.

**Обследование технического состояния зданий (сооружений)** — это мероприятия, которые помогают оценить работоспособность объектов, возможность их последующей эксплуатации, реконструкции. Или доказывают необходимость восстановления, усиления, ремонта, других видов работ.

Во время их проведения специалисты обследуют грунты основания и строительных конструкций. Это помогает выявить изменения свойств грунтов, деформационные повреждения, дефекты несущих конструкций, определить их фактическую несущую способность.

Строительные конструкции обследуют для того, чтобы оценить их состояние на сегодняшний день с учетом прошедшего периода времени.

### Задачи технического обследования зданий и сооружений

- оценить состояние несущих конструкций, оборудования ранее законсервированного строения, если его планируют достраивать;
- подготовить сооружения к капитальному ремонту;
- выявить последствия для несущих элементов после стихийных бедствий, техногенных аварий (наводнение, пожар);
- оценить возможность перепланировки, надстройки, пристройки конструкций к существующему сооружению;
- подготовить объект к реконструкции, модернизации;
- установить причины появления сырости, образования плесени на стенах, их промерзания;
- выявить причины деформации несущих элементов, предложить решения по их устранению.

## **Виды, программа и основные этапы технического обследования зданий**

**1. Предварительное обследование.** На предварительном этапе определяют общее состояние строений, составляют предварительный список того, что необходимо сделать для сбора необходимых данных для дальнейшего обследования.

По правилам в программу комплексную программу мониторинга входят следующие виды работ:

- общий осмотр объекта;
- сбор сведений о времени строительства, сроке эксплуатации сооружения;
- общее описание планировочных, конструктивных характеристик;
- если обследуют производственное здание, то определяют влияние технологических процессов на строительные элементы сооружения;
- определение температуры, влажности в помещении, агрессивных воздействий на несущие элементы, сбор информации об антикоррозионных работах;
- гидрогеологические исследования;
- анализ ранее проводившихся мониторингов объекта.

На основании видимых дефектов, недостатков объекту присваивают категорию.

**2. Детальное инструментальное обследование.** После визуального или предварительного мониторинга проводят инструментальный осмотр. В него входят:

1. фотосъемка видимых повреждений;
2. обмер;
3. обследования с помощью специальных приборов, в том числе поиск, фиксация прогибов, предельных деформаций;
4. выявление физико-механических характеристик материалов несущих элементов;
5. оценка осадки фундаментов, деформации грунтов оснований.

**3. Определение физико-механических характеристик материалов обследуемых конструкций в условиях аккредитованной лаборатории.**

**4. Сбор информации по итогам проведенных мероприятий, обобщение, анализ, выдача заключения о состоянии сооружения.** Мониторинг помогает удостовериться в том, что здание соответствует всем необходимым нормативам, строительным стандартам и правилам безопасности.

## **Виды документов по итогам обследования зданий и сооружений**

По итогам мониторинга аккредитованная организация выдает:

1. **Технический отчет** с результатами мониторинга (планы, разрезы строения с геологическими профилями, его конструктивные особенности, основания, их геометрия).
2. **Геодезические исполнительные схемы** указанием реперов и марок, описание принятой системы измерений, графики, фотографии, эпюры вертикальных и горизонтальных перемещений, развития трещин, кренов, перечень факторов, повлекших образование разрушений.
3. **Оценку деформационных, прочностных характеристик грунта основания и материала строения.**
4. **Техническое заключение о категории технического состояния здания** с оценочными вариантами целесообразности его дальнейшей эксплуатации, обусловленных новым строительством или реконструкцией. При необходимости – список рекомендуемых работ, которые позволят усилить строение, укрепить грунты оснований.

Исполнитель может включить в отчет рекомендуемые материалы и строительные системы, которые помогут достичь желаемого результата. Например, для облегчения кровельного пирога порекомендовать применить клеевую систему с легким полимерным утеплителем – ТН-КРОВЛЯ «Эксперт PIR»:



Для достижения необходимого предела огнестойкости несущих металлических элементов применить систему конструктивной огнезащиты – ТН-ОГНЕЗАЩИТА МК Конструктив. В продуктовом портфеле Корпорации ТехноНИКОЛЬ есть другие виды материалов и системы для решения подобных задач.

Техническое обследование зданий и сооружений входит в обязательный перечень работ перед капитальным ремонтом, реконструкцией строений, техническом перевооружении производственных предприятий. Проведение этих видов работ без предварительного обследования специалистами может повлечь за собой опасные последствия — вплоть до гибели людей.

Обследование здания играет ключевую роль в обеспечении его безопасности, устойчивости и эффективного использования. Регулярное обследование помогает выявить и устранить потенциальные угрозы безопасности: трещины в стенах, прогнившие элементы конструкции, утечки газа или воды, что может предотвратить возникновение аварийных ситуаций.

**Автор статьи:**

Никитин Иван Никитин



Ответ сформирован в  
базе знаний по ссылке