



Отчёт технического осмотра

ОБЪЕКТ ОСМОТРА

Ленинградская обл., Всеволожский р-н, КП «Сосновый бор», уч. 42

Заказчик: Демо-заказчик · Дата: 18.07.2026 05:45 UTC · № ТО-20260718-41DE

Соколов Андрей Петрович инженер строительного контроля

Телефон +7 (812) 000-11-22

Сайт stroyexpert-spb.ru

E-mail demo@houseaudit.ru

СРО / реестр Ассоциация «Строительный контроль», рег. № СРО-И-032-14082021

ИП Соколов А.П. · СтройЭксперт · ИНН 784212345678 · ОГРН 321784700123456

32

выявлено дефектов

16

критично

16

замечание

Технические приборы контроля

Прибор	Заводской №	Погрешность	Поверка до
Тепловизор Testo 872	40521873	$\pm 2^{\circ}\text{C}$ ($\pm 2\%$)	до 05.2027
Лазерный дальномер Leica DISTO D2	12345-D2	$\pm 1,5\text{ мм}$	до 03.2028
Анемометр Testo 405i	6644120	$\pm 0,1\text{ м/с}$	до 11.2027
Влагомер Condrol Hydro	H-77821	$\pm 2\%$	до 08.2027

Фундамент / цоколь

1. Трещина цоколя в зоне угла

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 22.13330.2016, п.5.9:
трещины несущих конструкций
фундамента с раскрытием сверх
допустимого не допускаются,
требуют оценки специалиста и
мониторинга.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: раскрытие 1.5 мм · Диагональная трещина выявлена на
цоколе в юго-восточном углу дома, от отмостки до уровня
облицовки, направление указывает на возможную неравномерную
осадку. · Рекомендация: Установить маяки для мониторинга
динамики трещины на 1-2 месяца, при развитии — заказать
геотехническое обследование основания.

фото дефекта

2. Отсутствует горизонтальная гидроизоляция цоколя

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 28.13330.2017, п.9:
горизонтальная гидроизоляция по цоколю на уровне ниже гидроизоляции пола первого этажа обязательна для отсечки капиллярной влаги.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

При вскрытии контрольного участка со стороны северного фасада горизонтальный гидроизоляционный слой между цоколем и стеной не обнаружен. · Рекомендация: Устроить отсечную гидроизоляцию по периметру цоколя (рулонный материал или обмазка) до начала отделочных работ.

фото дефекта

3. Отмостка: отсутствует уклон от здания

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 45.13330.2017, п.10.10 / СП 82.13330.2016: отмостка выполняется с уклоном не менее 1–3% от стены здания для отвода воды.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: уклон ~0.3% · На западной стороне дома отмостка практически горизонтальна, вода после дождя застаивается вдоль цоколя. · Рекомендация: Демонтировать проблемный участок покрытия, восстановить уклон не менее 1–3% от стены, с проверкой уровнем.

фото дефекта

4. Продухи цоколя заужены строительным мусором

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 55.13330.2016, п.9.15:
суммарная площадь продухов вентиляции подполья — не менее 1/400 площади пола; продухи не должны перекрываться.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Два из шести продухов подполья частично забиты остатками штукатурки и грунтом при обследовании со стороны участка. · Рекомендация: Прочистить продухи, обеспечить свободное сечение по всей площади отверстий.

фото дефекта

5. Следы высолов на цоколе

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 70.13330.2012: высолы на поверхности кладки и бетона свидетельствуют о переувлажнении конструкции и нарушении гидроизоляции.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Белёлые высолы на облицовке цоколя вдоль восточного фасада на высоту около 30 см от отмостки. · Рекомендация: Устранить причину переувлажнения (проверить гидроизоляцию и уклон отмостки), очистить высолы жёсткой щёткой и раствором для удаления солей.

фото дефекта

6. Влажность цокольного помещения выше нормы

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 50.13330.2012: относительная влажность технических помещений контролируется влагомером; повышенная влажность — признак дефекта гидроизоляции.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: 64% · Замер влагомером в техническом подполье со стороны котельной показал повышенную влажность воздуха относительно нормы для сухих технических помещений. · Рекомендация: Проверить вертикальную гидроизоляцию фундамента и работу продухов, организовать дополнительную вентиляцию подполья.

фото дефекта

Стены / конструктив / фасад

7. Отклонение стены от вертикали свыше нормы

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 70.13330.2012, табл. 5.9 / СП 15.13330.2020: отклонение поверхностей и углов кладки от вертикали на этаж — не более 10 мм.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: 14 мм на этаж · Замер отвесом на простенке между окнами второго этажа со стороны фасада показал отклонение сверх нормы. · Рекомендация: Выполнить контрольный замер геодезистом по всему периметру этажа, при подтверждении — согласовать с проектировщиком способ компенсации при отделке.

фото дефекта

8. Незаполненные вертикальные швы кладки

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 70.13330.2012, п.9.2.5: вертикальные швы кладки должны быть полностью заполнены раствором; пустошовка и сквозные щели не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

На участке кладки первого этажа со стороны котельной обнаружены сквозные вертикальные швы без заполнения раствором. · Рекомендация: Расшить и заполнить пустые швы кладочным раствором на всю глубину, исключить сквозное продувание.

фото дефекта

9. Мостик холода в узле стена-плита перекрытия

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 50.13330.2012 / СП 23-101-2004: узлы сопряжения конструкций проектируются с исключением мостиков холода; наличие подтверждается тепловизионной съёмкой.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: ΔT 6.2 °C · Тепловизионная съёмка узла опирания перекрытия на несущую стену со стороны гостиной показала выраженный перепад температур. · Рекомендация: Проверить и восстановить утепление торца плиты перекрытия и армопояса, устранить мостик холода до отделочных работ.

фото дефекта

10. Крепление фасадной облицовки провисает

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 71.13330.2017: элементы навесного фасада крепятся согласно проекту, без люфта и провисания; ослабленные крепления не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Локальный люфт панели навесного фасада на южной стене, ощущается при лёгком нажатии рукой. · Рекомендация: Подтянуть/заменить крепёжные элементы проблемной панели по технологии производителя фасадной системы.

фото дефекта

11. Вентзазор фасада заужен

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 293.1325800.2017:
вентилируемый зазор навесного
фасада — не менее 40–60 мм,
без завалов строительным
мусором и утеплителем.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: зазор 22 мм · Контрольное вскрытие участка фасада
показало зазор менее нормативного значения из-за смещения
обрешётки. · Рекомендация: Скорректировать положение
обрешётки на выявленном участке до нормативного зазора.

фото дефекта

12. Трещины в зоне оконного проёма

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 15.13330.2020: концентрация
трещин у проёмов указывает на
недостаточное армирование
перемычек или неравномерную
осадку — требует оценки.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: раскрытие 0.4 мм · Волосая трещина от угла оконного
проёма второго этажа, длина около 25 см. · Рекомендация:
Установить маяк для контроля динамики, при отсутствии развития
— герметизация и локальный ремонт штукатурного слоя.

фото дефекта

Кровля

13. Снегозадержатели отсутствуют над входной группой

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 17.13330.2017, п.9.9 / СП
20.13330.2016:
снегозадерживающие
устройства устанавливаются на
скатах с уклоном менее 60° над
входами и проходами по
проекту.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Над крыльцом главного входа снегозадержатели не установлены
при уклоне ската около 30°, что создаёт риск схода снега на людей.
· Рекомендация: Установить трубчатые снегозадержатели по всей
ширине ската над входной группой согласно проекту.

фото дефекта

14. Примыкание кровли к дымоходу негерметично

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 17.13330.2017, п.9.9: примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям выполняются фартуками с заведением под гидроизоляцию, без щелей.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

На узле примыкания металлочерепицы к трубе дымохода котла выявлена щель около 4 мм, фартук неплотно прилегает к трубе. · Рекомендация: Переделать узел примыкания с герметизацией по контуру трубы и заведением фартука под верхний ряд покрытия.

фото дефекта

15. Водосточная система: не закреплена в стыках

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 17.13330.2017: элементы водостока крепятся кронштейнами с шагом по проекту, стыки герметичны, протечки не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Провисание желоба водостока на участке восточного ската, один из кронштейнов не закреплён. · Рекомендация: Восстановить крепление кронштейна, выровнять уклон желоба к воронке.

фото дефекта

16. Влажность стропильной системы выше нормы

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 64.13330.2017: влажность древесины несущих конструкций кровли на момент приёмки — не более 20% (контроль влагомером).

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: 23% · Замер влагомером стропильной ноги в зоне ендовы показал повышенное значение относительно нормы. · Рекомендация: Обеспечить просушку конструкции естественной вентиляцией подкровельного пространства, повторный контроль через 2-3 недели.

фото дефекта

17. Кровельный пирог: отсутствует зазор утеплитель-гидроизоляция

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 50.13330.2012: между утеплителем и супердиффузионной мембраной допускается плотное прилегание только для паропроницаемых мембран согласно проекту; при обычной мембране необходим вентзазор.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

На контрольном вскрытии кровельного пирога в мансарде утеплитель вплотную примыкает к гидроизоляционной мембране без вентиляционного зазора. · Рекомендация: Уточнить тип применённой мембраны у застройщика; при обычной (не паропроницаемой) мембране — организовать зазор контробрешёткой.

фото дефекта

18. Проходной элемент вентвыхода не загерметизирован

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 17.13330.2017: узлы прохода инженерных коммуникаций через кровлю комплектуются проходными элементами с герметизацией по инструкции производителя.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

У вентиляционного выхода на скате отсутствует уплотнительная манжета, видна щель между трубой и покрытием. · Рекомендация: Установить фирменный проходной элемент с герметизацией по инструкции производителя кровельного покрытия.

фото дефекта

Инженерные системы

19. Контур заземления отсутствует

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

ПУЭ 7, п.1.7.101 / ГОСТ Р 50571.5.54-2013: сопротивление заземляющего устройства для системы TN — не более 30 Ом (для повторного заземления PEN); наличие контура обязательно.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: контур не обнаружен · При осмотре вводного щита и участка вокруг дома контур повторного заземления не выявлен, замер сопротивления невозможен ввиду отсутствия контура. · Рекомендация: Смонтировать контур повторного заземления по проекту, выполнить контрольный замер сопротивления омметром.

фото дефекта

20. Номиналы автоматов не соответствуют сечению линий

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

ПУЭ 7, табл. 1.3.4 / СП 256.1325800.2016: розеточные линии 2,5 мм² — автомат 16 А, освещение 1,5 мм² — 10 А; завышенный номинал создаёт риск возгорания.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: автомат 32 А на линии 2,5 мм² · В щите на линии розеток кухни установлен автомат завышенного номинала относительно сечения проводника. · Рекомендация: Заменить автоматический выключатель на номинал 16 А, соответствующий сечению 2,5 мм².

фото дефекта

21. Скрутки в распределительных коробках вместо клеммных соединений

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

ПУЭ 7, п.2.1.21: соединения проводов выполняются сваркой, опрессовкой, пайкой или винтовыми/пружинными зажимами; скрутки не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

При вскрытии распределительной коробки в коридоре первого этажа обнаружено соединение проводов методом скрутки без изолирующего зажима. · Рекомендация: Демонтировать скрутки, выполнить соединения сертифицированными клеммными зажимами (WAGO) или опрессовкой гильзами.

фото дефекта

22. Нарушен уклон канализационных труб

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 30.13330.2020, п.8.3: нормативный уклон внутренней канализации: Ø50 мм — 0,03; Ø110 мм — 0,02; отклонение ведёт к засорам.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: уклон 0.008 на Ø110 · Замедленный сброс воды в санузел первого этажа, контрольный замер уклона трубы Ø110 мм от прибора до стояка показал значение ниже нормы. · Рекомендация: Перемонтировать участок канализационной разводки с обеспечением нормативного уклона 0,02 для Ø110 мм.

фото дефекта

23. Котёл: отсутствует группа безопасности

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 60.13330.2020 / инструкция производителя котла: группа безопасности (клапан, манометр, автовоздухоотводчик) обязательна для систем с закрытым расширительным баком.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

На выходе теплогенератора в котельной группа безопасности не установлена, система работает с закрытым расширительным баком без клапана сброса давления. · Рекомендация: Установить группу безопасности на подающем трубопроводе котла согласно инструкции производителя до ввода системы в эксплуатацию.

фото дефекта

24. Тёплый пол не опрессован, нет схемы раскладки контуров

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 60.13330.2020: контуры водяного тёплого пола испытываются гидравлическим давлением до заливки стяжки; исполнительная схема раскладки передаётся заказчику.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Застройщик не предоставил акт опрессовки контуров тёплого пола первого этажа и исполнительную схему раскладки труб. · Рекомендация: Запросить у застройщика акт опрессовки и исполнительную схему; при отсутствии — организовать контрольную опрессовку до начала эксплуатации.

фото дефекта

25. Воздухообмен вентиляции кухни ниже нормы

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 54.13330.2022 / СП 60.13330.2020: нормативный воздухообмен жилых комнат — 30 м³/ч на человека (кухня — 60–90 м³/ч, санузел — 25 м³/ч); фактический расход подтверждается анемометром.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: 38 м³/ч · Замер анемометром у вытяжной решётки кухни показал воздухообмен ниже нормативного значения для кухни. · Рекомендация: Проверить проходимость вентканала и настройки вытяжного оборудования, при необходимости увеличить сечение или мощность вытяжки.

фото дефекта

26. Разнотон / полосы окраски стен

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 71.13330.2017: окрашенные поверхности должны быть однотонными, без полос, пятен, подтёков и просвечивания нижних слоёв.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Заметный непрокрас и разнотон на стене гостиной у оконного проёма при боковом освещении. · Рекомендация: Выполнить дополнительный слой окраски проблемного участка с соблюдением технологии межслойной сушки.

фото дефекта

27. Просвет под 2-метровой рейкой в основании пола под ламинат

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СП 71.13330.2017, табл. 8.13: просвет между двухметровой рейкой и стяжкой — не более 2 мм (под ламинат/линолеум).

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: перепад 5 мм · Перепад выявлен на стыке зоны прихожей и гостиной, ощущается прогиб покрытия при ходьбе. · Рекомендация: Вскрыть покрытие на проблемном участке, выполнить локальное выравнивание стяжки перед повторным монтажом.

фото дефекта

28. Щели между замковыми соединениями ламината

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

Инструкция производителя: щели и расхождения замковых соединений не допускаются; у стен — компенсационный зазор под плинтусом.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: зазор 1.5 мм · Локальное расхождение замковых соединений у порога кухни-столовой. · Рекомендация: Перебрать участок покрытия, довести замковое соединение до полного защёлкивания подбойным бруском.

фото дефекта

29. Провис / складки натяжного потолка

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

Полотно натяжного потолка должно быть натянуто равномерно; провисание, складки и морщины не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Заметное провисание полотна натяжного потолка в спальне на втором этаже в районе шва. · Рекомендация: Вызвать монтажную бригаду для перетяжки полотна и устранения провиса по гарантии.

фото дефекта

30. Трещина отделочного слоя потолка

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 71.13330.2017: трещины отделочного слоя потолка (штукатурка, шпаклёвка) не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

замер: раскрытие 0.3 мм · Волосая трещина на окрашенном потолке коридора первого этажа, вдоль шва плит перекрытия. · Рекомендация: Расшить трещину, зашпаклевать с армирующей лентой, восстановить окраску участка.

фото дефекта

31. Плесень на отделочной поверхности откоса

КРИТИЧНО

НОРМАТИВ

СанПиН 2.1.3684-21 / СП 50.13330.2012: биопоражения на внутренних поверхностях не допускаются, устраняются вместе с причиной увлажнения.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Точечные тёмные пятна плесени на откосе окна в спальне второго этажа, предположительно из-за промерзания узла примыкания. · Рекомендация: Устранить причину промерзания (утепление узла окна), обработать поражённый участок антисептиком и восстановить отделку.

фото дефекта

32. Наплывы краски на потолке

ЗАМЕЧАНИЕ

НОРМАТИВ

СП 71.13330.2017: наплывы, потёки и брызги на окрашенной поверхности не допускаются.

КОММЕНТАРИЙ ИНЖЕНЕРА

Потёк краски длиной около 15 см у карниза в кухне-столовой. · Рекомендация: Зашкурить потёк, восстановить окрасочный слой участка.

фото дефекта

Заключение

На основании визуально-инструментального обследования выявлены дефекты, препятствующие приёмке без устранения. Рекомендуется устранить замечания и провести повторный осмотр.

НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ
И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ · НОПРИЗ

ВЫПИСКА

из национального реестра специалистов в области инженерных
изысканий и архитектурно-строительного проектирования

Идентификационный номер: **П-054-784212**

Фамилия, имя, отчество: **Соколов Андрей Петрович**

Дата включения в реестр: **12.03.2020**

Образование: **высшее, ПГС (СПбГАСУ)**

Специальность: **строительство**

Общий стаж по специальности: **14 лет**

СНИЛС: **123-456-789 00**

Дата выдачи выписки: 09.01.2026



Руководитель Аппарата НОПРИЗ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано

Соколов Андрей Петрович

в том, что в период с 14.10.2024 по 08.11.2024 прошёл повышение
квалификации в АНО ДПО «Институт строительной экспертизы»

по дополнительной профессиональной программе

**«Обследование технического состояния
зданий и сооружений»**

в объёме 72 академических часов

Регистрационный номер: 24-ПК-03187

г. Санкт-Петербург, 08.11.2024



Руководитель организации

ДИПЛОМ

о высшем образовании

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Соколов Андрей Петрович

освоил программу высшего образования по специальности

**«Промышленное и гражданское
строительство»**

Присвоена квалификация: инженер

ФГБОУ ВО «СПбГАСУ»

Регистрационный номер: 78-15/2011

Дата выдачи: 30.06.2011



Ректор

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ

№ С-БМ/09-2024/348217

Средство измерений: **Тепловизор Testo 872**

Заводской номер: **40521873**

Изготовитель: **Testo SE & Co. KGaA**

Методика поверки: **МП 242-2078-2018**

Поверено и на основании результатов поверки признано пригодным к применению в сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений.

Поверитель: **ФБУ «Тест-С.-Петербург»**

Дата поверки: **17.05.2024**

Действительно до: **16.05.2027**



Поверитель (подпись)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Ассоциация «Строительный контроль»

ВЫПИСКА

из реестра членов саморегулируемой организации

Член СРО: **ИП Соколов Андрей Петрович**

ОГРНИП: **321784700123456**

ИНН: **784212345678**

Регистрационный номер члена: **СК-0342**

Дата приёма в члены: **21.04.2021**

Вправе осуществлять строительный контроль в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов).

Уровень ответственности: 1 (до 60 млн ₽)



Директор СРО

Осмотр провёл (инженер):
А. Соколов

Соколов Андрей Петрович — подпись /
расшифровка
Дата: _____



Заказчик (ознакомлен, экземпляр получил):
П. Петров

Петров Пётр Сергеевич (ОБРАЗЕЦ) — подпись /
расшифровка
Дата: 14.07.2026
Место: Ленинградская обл.

Подписью подтверждаю: технический осмотр проведён в моём присутствии, с результатами и отчётом ознакомлен, экземпляр получил. Подпись удостоверяет факт ознакомления и не является признанием отсутствия недостатков. Простая электронная подпись (графическая), проставлена на сенсорном экране устройства — ст. 160 п. 2 ГК РФ, ФЗ-63. Согласие на обработку персональных данных дано по 152-ФЗ.

Настоящий документ составлен с использованием сервиса HouseAudit и отражает результаты визуального осмотра. Он не является заключением судебной строительно-технической экспертизы и не заменяет инструментальное обследование, выполняемое аккредитованными организациями. Перечень недостатков составлен на дату осмотра.