

**Индивидуальный предприниматель  
Шпургала Любомира Ярославовна**

ИНН 245707907065

ОГРН ИП 316246800098301

663302, Красноярский край, г. Норильск, ул. Нансена, д. 32, кв. 31 тел: (903) 988-48-88

Исх. № 96 от 06.04.2026 г.

Генеральному директору  
ООО «Заполярный жилищный трест»

О.Б. Араповой

**ИНФОРМАЦИЯ**

об общем техническом состоянии строительных конструкций  
МКД пр. Ленинский, 5 (стр. № 50)

*Краткая техническая характеристика здания:*

- год ввода в эксплуатацию – 1950;
- индивидуальная серия строительства «сталинка»;
- число этажей – 5;
- фундаменты – бетонные столбы, глубиной заложения 4,0-6,0 метров;
- ростверк - ленточный железобетонный;
- цокольное перекрытие – монолитное, железобетонное;
- наружные стены – кирпичные, толщиной 640 мм;
- грунты в основании – суглинок с гравием, галькой и валунами 25%, ниже по разрезу габбро-диабаз трещиноватый, трещиноватая скала-роговик;
- принцип строительства – I, вечномерзлые грунты используются в мерзлом состоянии, сохраняемом в процессе строительства и в течение всего периода эксплуатации сооружения (СП 25.13330.2012 «Свод правил. Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах». Актуализированная редакция СНиП 2.02.04-88);
- конструктивная схема – принята бескаркасная схема с продольными стенами. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен с перекрытиями, объединенными в единую пространственную систему;
- жилой дом стр. № 50 состоит в перечне «особого» контроля по состоянию осадочных процессов строительных конструкций в районе 3, 4, 6 подъездов;
- внутренние перегородки выполнены из дерева и оштукатурены;
- междуэтажные перекрытия - деревянные оштукатурены по дранке;
- геотермический контроль за состоянием температур грунта в основании фундаментов ведется по 7 температурным скважинам – Г/Е-8 (13,0м), Г-3/4 (6,0м), Г/Е-5/6 (10,0м), Г/Е-39/40 (16,0м). В конце 2025 года в районе 3-4 подъездов, пробурены 3 дополнительные скважины в осях: Д/Е-9/10 (10,0м), Д/Е-16/17 (11,0м), В/Г-17/19 (15,0м);
- для геодезического наблюдения за вертикальными перемещениями строительных конструкций, здание по периметру оборудовано нивелировочными марками.

МКД - является объектом культурного наследия муниципального образования города Норильска. Год ввода в эксплуатацию жилого дома – 1951, продолжительность эксплуатации составляет – 74 года. Материал строительных конструкций здания, за столь длительный срок эксплуатации, значительно утратил свои физические свойства, произошло старение, износ материала.

Жилой дом состоит на «особом» контроле специализированных организаций с 90-х годов. Максимальная зона деформаций была обозначена в районе 3-го, 6-го подъездов. После проведения ряда компенсирующих мероприятий, включая искусственную проморозку грунтового основания фундаментов, осадочные деформации находились в стадии стабилизации.

В январе 2024 года зафиксировано образование деформационных трещин осадочного характера на строительных конструкциях лестничной клетки 4-го подъезда.

На несущих внутренних стенах лестничной клетки в осях Г/Е-19, Г/Е-20 с 1 по 5 этажи, были зафиксированы наклонные, горизонтальные трещины, шириной раскрытия от 0,5 до 4мм. Максимальная ширина раскрытия трещин составляла - 4 мм в осях Г/Е-19 на внутренней несущей стене от входа в подъезд до промежуточной площадки. Выше по этажам ширина раскрытия ярко выраженных деформационных трещин в осях Г/Е-19, уменьшается. В осях Г/Е-19 на несущей стене 5 этажа, между входными проемами квартир №№ 66-68 – горизонтальная трещина от углов дверных коробок, раскрытием до 1мм. В осях Г/Е-20 на всех этажах – зафиксированы наклонные трещины на несущей стене лестничной клетки и над дверными проемами квартир, шириной раскрытия до 1мм. Для наблюдения за развитием, на всех характерных трещинах установлены графические «маяки». На 5 этаже в осях А/19 от угла примыкания внутренних несущих стен и чердачного перекрытия, зафиксировано образование ярко выраженной деформационной трещины, распространяющейся на несущие стены лестничной клетки, как на продольную в осях А/19-20, так и на поперечную стену в осях А/В-19. Выполнить измерение раскрытия трещин ввиду недоступности, невозможно, визуальную ширину раскрытия - составляет до 8-10мм.

По состоянию на 17.03.2026 года, по результатам измерения графических и стационарных «маяков», зафиксировано развитие трещин на 1-2 мм на строительных конструкциях лестничной клетки 4-го подъезда с 1-го по 5-й этажи.

Для более точных измерений раскрытия трещин, установлены стационарные «маяки» на осадочных трещинах в несущих стенах лестничной клетки в 4 подъезде.

При плановых осмотрах конструкций нулевого цикла жилого дома, выполнялся сравнительный анализ технического состояния фундаментов с имеющимися архивными данными предыдущих специализированных организаций.

Так ранее в 90-х годах на ряде фундаментов были зафиксированы отрывы между составными частями столбов с образованием зазоров. Для разгрузки деформируемых фундаментов установлены шпальные клетки.

29.01.2024 года между 3-4 подъездами в осях Г-15/18 на фундаментных столбах № 101, 105, 108, с ярко выраженными отрывами от 8,0 до 12,0 мм, для наблюдения за развитием деформаций, были установлены графические «маяки». В 1 квартале 2025 года при измерениях «маяков», зафиксировано увеличение зазоров (отрывов) на столбе № 108 – на 1,0мм (с 8,0 до 9,0мм), на столбе № 105 – на 2,0мм (с 10,0 до 12,0мм), на столбе № 101 – на прежнем уровне (10,0мм). При плановом осмотре 18.06.2025 года отмечено увеличение зазора на столбе №94 – на 1,0мм (с 2,0 до 3,0мм), остальные маяки на уровне замеров от апреля 2025года. При измерениях в 4 кв. 2025 года, увеличения отрывов, не зафиксировано. Зазоры (отрывы) между составными частями деформируемых фундаментов, расклинены металлическими пластинами. Измерение в связи с раклиной затруднено, из-за чего данные измерений «маяков» имеют погрешности.

Анализ состояния температурного режима грунтового основания фундаментов выполнен по данным измерений от 23.03.2026 г. Измерены температуры грунта по всем существующим рабочим термометрическим трубкам, в том числе и по вновь пробуренным скважинам, предназначенным под устройство СМИК (система мониторинга инженерных конструкций) для подключения к «температурной карте» МО г. Норильск. Зафиксировано:

Шифр скважины	Температура t, °С от планировочной отметки, м																	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10*	11	12	13	14	15	16	
Г-3/4	-8,10	-7,41	-5,47	-3,56	-1,23	-0,98	+0,69	б/к										
Г/Е-5/6	-7,52	-6,57	-3,56	-2,54	-1,20	-0,72	-0,69	-0,63	-0,71	-0,65	+0,39	м/к						
Г/Е-8	-6,41	-3,48	-2,54	-1,98	-1,32	-0,86	-0,54	-0,69	-0,76	-0,82	-0,81	-0,90	-0,91	-1,21	м/к			
Г/Е-39/40	-7,01	-3,52	-2,36	-1,99	-2,01	-1,89	-1,70	-1,67	-1,67	-1,65	-1,60	-1,58	-1,61	-1,66	-1,76	-1,81	+0,25	б/к
Г/В-46/47	-7,48	-4,23	-3,27	-2,18	-2,67	-2,14	-1,95	-1,89	-1,72	-1,68	-1,62	-1,60	-1,64	-1,71	-1,79	+0,21	а/з	
Д/Е-9/10	-0,62	+0,86	+1,09	+0,80	+0,31	+0,02	+0,01	-0,01	-0,16	-0,17	-0,51	а/з						
Д/Е-15/17	-0,32	+1,12	+1,33	+0,98	+0,42	+0,01	+0,00	-0,13	-0,22	-0,45	-0,57	-0,61	а/з					
В/Г-17/19	+0,36	+1,43	+1,63	+1,25	+0,58	+0,03	-0,01	-0,29	-0,42	-0,52	-0,62	-0,69	-0,76	-0,79	-0,92	-1,04	а/з	

Условные обозначения:

\* - граница зоны годовых нулевых амплитуд

м/к - металлический колпак

б/к - без колпака

а/з - антивандальная защита

Температура грунта в основании фундаментов по пробуренным в ноябре-декабре 2025 года скважинам, расположенным в осях: Д/Е-9/10 (район 3 подъезда), Д/Е-15/17 (между 3-4 подъездами), В/Г-17/19 (район 4 подъезда) – с положительными значениями с 1 по 6 метр. Термотрубки с шифром скважин Д/Е-15/17, В/Г-17/19, находятся в зоне максимальных осадочных процессов фундаментов № 101, 105, 108 в осях Г-15/18. Глубина заложения фундаментных столбов жилого дома, согласно архивным данным проектной документации, составляет от 4,0 до 6,0 метров. Таким образом, деформированные фундаменты по всей глубине, находятся в талой зоне грунта основания.

Зафиксированная минусовая температура грунтового основания по всем скважинам, не является достаточной (проектной) для обеспечения смерзания грунта с боковой поверхностью столбчатых фундаментов.

Обращаем Ваше внимание, на положительную температуру на поверхности подполья по термотрубке в осях В/Г-17/19. Скважина расположена в районе 4 подъезда в лотковой зоне водоотведения, в непосредственной близости к фундаменту № 108, подверженному осадочным процессам. Данный факт говорит о продолжительном техногенном влиянии на грунты в основании фундаментов – длительное обводнение поверхности подполья в результате течей из трубопроводов ТВСиК.

Кроме этого, по термотрубкам в осях: Г-3/4, Г/Е-5/6, Г/Е-39/40, Г/В-46/47, на последних метрах скважин зафиксированы плюсовые значения. Предположительно, происходит разгрузка погребенных водных потоков по кровле залегания скальных пород, с жилого массива так называемой «горы», расположенного выше по рельефу.

Напоминаем, что при первом принципе строительства зданий (принцип I), многолетнемерзлые грунты основания используются в мерзлом состоянии, которое сохраняется в процессе строительства и в течение всего периода эксплуатации сооружения. Положительные значения температур грунта в этом случае не допускаются - грунты должны оставаться в мерзлом состоянии.

По анализу данных геодезических наблюдений, в настоящее время осадок строительных конструкций по нивелировочным маркам, не зафиксировано. Деформационные знаки установлены по периметру жилого дома, ввиду того, что осадочные процессы фундаментов происходят в осях Г-15/18, максимальное развитие деформационных трещин обозначено на внутренних несущих стенах лестничной клетки подъезда № 4.

Просим обратить внимание на заполнение водой в летний период не использованных, оформленных металлическими кольцами котлованов, которые были предназначены для установки устройств по проморозке грунтового основания. Не затампованные котлованы расположены вблизи деформируемых фундаментов (отрывы) № 101, 105, 108. Предположительно глубина котлованов составляет около 10, 0 метров. Возможно, поступление воды в выемке происходит за счет фильтрации грунтовых вод ниже пластов грунтового основания с отрицательными значениями температур. В данном случае водоупорным горизонтом служат пласты скальных пород грунта.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что деформации строительных конструкций 3-4 подъездов МКД пр. Ленинский, 5, возникли в результате отепления грунтового основания фундаментов.

Для стабилизации прогрессирующих осадочных процессов фундаментов, настоятельно рекомендуем принять срочные меры по организации ранее разработанных специалистами ИП Шпаргала Л.Я., мероприятий:

1. Ежедневно проверять достаточность расклинки металлическими листами между составными частями фундаментных столбов № 101, 105, 108 в осях Г-15/18 – мероприятие является одним из самых главных в сложившейся ситуации.

2. Обеспечить рабочее состояние разгружающих конструкций, в случае необходимости производить регулярную подклинку шпальных клетей.

3. Рекомендуем принять незамедлительные меры к обслуживающей организации МУП «КОС» и магазину «Зеленая линия», по устранению нарушений в эксплуатации трубопроводов ТВСиК, являющимися источником обводнения поверхности подполья в зоне максимальных деформаций осадочного характера фундаментов в районе подъезда № 4.

4. Рекомендуем в срочном порядке, выполнить необходимые инженерные изыскания с обязательным геологическим исследованием грунтового основания фундаментов и комплексным обследованием строительных конструкций жилого здания. По результатам изысканий, разработать проектную документацию на ремонтно-восстановительные работы конструкций нулевого цикла и элементов подполья, включая мероприятия по восстановлению температурного режима грунта основания фундаментов.

5. Обеспечить достаточную проветриваемость пространства технологического подполья.

6. Доводим до Вашего сведения, что при сложившейся крайне неблагоприятной ситуации, в случае постоянной подпитки течами талой зоны грунтового основания, осадочные процессы фундаментов могут стремительно развиваться. Строительные конструкции жилого дома пр. Ленинский, 5, перейдут в стадию аварийное состояние. Возникнет реальная угроза обрушения несущих конструкций здания, что в свою очередь повлечет срочное выселение жильцов МКД.

Приложение: 1. Фотоматериалы – на 1 лис. в 1 экз.

Индивидуальный предприниматель

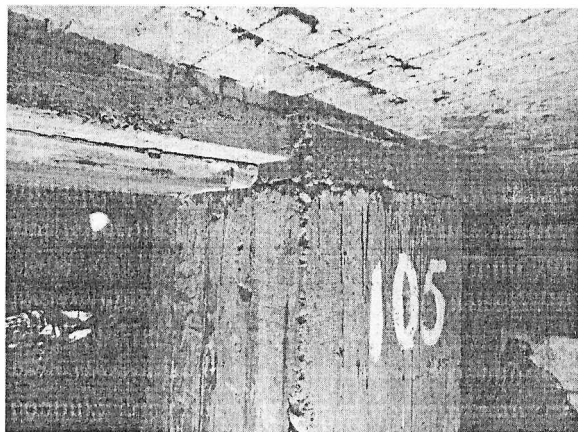


Л.Я. Шпаргала

Исп. Шпаргала Л.Я.

Тел.: +7(903) 988-48-88

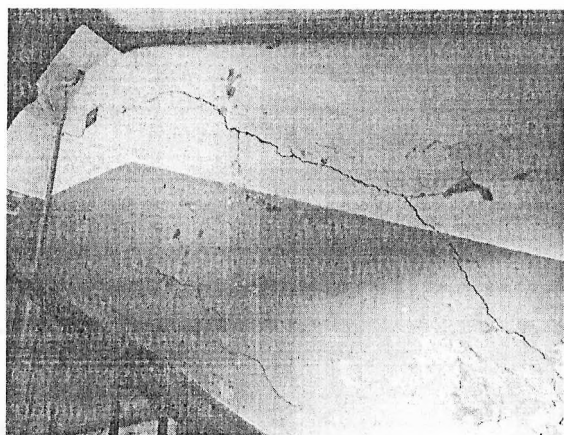
ФОТОМАТЕРИАЛЫ  
МКД проспект Ленинский, 5



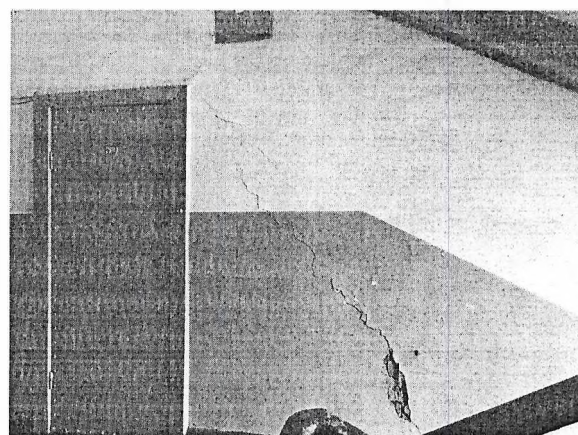
Осадочные деформации фундамента  
№105 – отрыв.



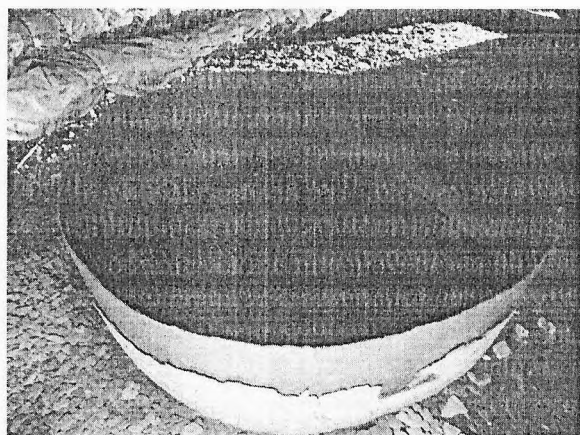
Осадочные деформации фундамента  
№ 108 – отрыв.



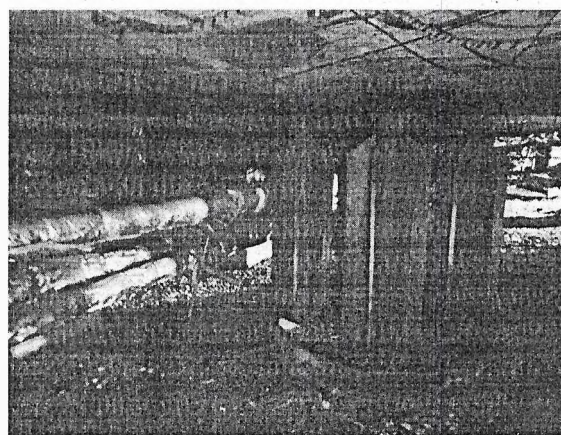
Осадочные трещины на несущей стене  
лестничной клетки – 4 подъезд.



Осадочные трещины на несущей стене  
лестничной клетки – 4 подъезд.



Неиспользованные колодцы под  
промораживающие сифоны, заполнены  
водой. Колодцы расположены вблизи  
фундаментов с отрывами.



Металлические элементы  
промораживающего устройства поражены  
глубокой коррозией. Информации о наличии  
керосина в сифонах, нет.