



Комплексная система оценки технического состояния объектов

Профессиональные решения для обеспечения
надежности и безопасности ваших объектов

Регулярные обследования снижают риск обрушений и аварий на объектах

Основные причины обрушений

22%

ошибки проектирования

46%

нарушение технологии СМР

32%

нарушение условий эксплуатации



>

Решение — проактивное управление жизненным циклом строительных активов и комплексное обслуживание зданий и сооружений

Экономический эффект перехода на проактивное управление



Оптимизация капитальных затрат

путем уменьшения количества аварий и смещения финансирования с дорогостоящего экстренного ремонта на плановое обслуживание



Продление жизненного цикла

за счет обоснованного увеличения межремонтных интервалов и срока службы активов



Повышение энергоэффективности

через снижение коммунальных платежей за счет оптимизации работы инженерных систем

Обеспечиваем комплекс услуг по обслуживанию зданий и сооружений

Поможем перейти от реактивного устранения поломок и отказов к проактивному управлению жизненным циклом строительных активов

Наши решения

- 01 Оценка технического состояния объектов
- 02 Сезонное обследование объектов
- 03 Эксплуатационный аудит
- 04 Технический надзор за эксплуатацией объектов
- 05 Контроль за проведением обследований строительных конструкций объектов



Управляемая безопасность и прогнозируемый бюджет на содержание ваших объектов

Оценка технического состояния объектов

Определим реальное техническое состояние зданий и сооружений, оценим несущую способность конструкций, выявим дефекты и причины их появления

Когда требуется

- ✓ Первичное обследование
Не позднее 2 лет после ввода в эксплуатацию
- ✓ Периодическое обследование
Раз в 10 лет, в неблагоприятных условиях – раз в 5 лет
- ✓ При выявлении повреждений
После аварий, пожаров, затоплений, стихийных бедствий
- ✓ При изменении назначения
Реконструкция, капремонт, увеличение нагрузок
- ✓ По истечении срока службы
Решение о дальнейшей эксплуатации или сносе
- ✓ При возобновлении работ
Оценка законсервированных и незавершенных объектов
- ✓ В зоне влияния строительства
Новое строительство или реконструкция рядом
- ✓ При отсутствии ПД и ИД
Восстановление утраченной документации

ГОСТ 31937-2024

Итог – технический отчет с заключением о категории технического состояния и указанием срока следующего обследования



Адаптируемся к вашим целям и особенностям объектов для достижения максимального результата

Наши возможности

01 Подготовка к обследованию

Анализ проектной, исполнительной и эксплуатационной документации, разработка программы работ

От 3 рабочих дней

02 Предварительное (визуальное) обследование

Сплошной осмотр конструкций, обмеры и фотофиксация дефектов с привязкой к осям, ведомости дефектов, предварительная оценка состояния

От 5 рабочих дней

03 Детальное (инструментальное) обследование

Испытания материалов неразрушающими и лабораторными методами, геодезия, изыскания, поверочные расчеты

От 7 рабочих дней

При необходимости

Подробнее на следующем слайде >

> Результат



Категория технического состояния

Заключение по ГОСТ 31937-2024: эксплуатация без ограничений, ремонт, усиление или демонтаж



Объемы, качество и стоимость работ

Оценка готовности к вводу в эксплуатацию или стоимости завершения незавершенного строительства



Стоимость устранения дефектов

Ведомость дефектов с указанием причин их возникновения; перечень и стоимость ремонтно-восстановительных работ

Проводим детальное обследование с научной точностью

СП 13-102-2003

ГОСТ 31937-2024

ГОСТ 22690-2015

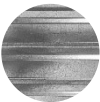
Тип конструкции



Бетон



Кирпич и камень



Металл



Дерево



Грунт и фундамент

Инструментальные методы



- Ударный импульс, отрыв со скалыванием — прочность
- Ультразвук — прочность, глубина трещин, однородность
- Магнитный метод — армирование, защитный слой

- Склерометрия — прочность кирпича и раствора
- Тепловизионный контроль — увлажнение, мостики холода
- Трещины — щупы, маяки, мониторинг раскрытия

- Ультразвуковая толщинометрия — коррозионный износ
- ВИК, ультразвуковой и магнитопорошковый контроль швов
- Геодезия — прогибы, отклонения от вертикали

- Влагомер — влажность древесины
- Акустический тест — внутренняя гниль и пустоты

- Шурфование, метод режущего кольца
- Нивелирование II класса, тахеометрия — осадки, крены

Лабораторные испытания



- Отбор и испытание кернов на сжатие (ГОСТ 28570)
- Испытание арматуры на растяжение
- Глубина карбонизации, содержание хлоридов

- Испытание кирпича и раствора на сжатие и изгиб
- Определение влажности и засоленности кладки

- Химический анализ стали — марка, свариваемость
- Испытания на растяжение и ударную вязкость

- Микологический анализ — гниль, поражение насекомыми
- Испытания на изгиб и сжатие вдоль волокон

- Физико-механические свойства грунтов
- Химический анализ грунтовых вод на агрессивность

Сезонное обследование

Профилактика круглый год для продления сроков службы объектов

Весенний осмотр

После таяния снега



- ✓ Выявление повреждений, появившихся в зимний период
- ✓ Оценка состояния кровли после снеговой нагрузки
- ✓ Проверка системы водоотведения
- ✓ Выявление трещин и деформаций фасадов

От 7 рабочих дней

Осенний осмотр

Перед началом отопительного сезона



- ✓ Проверка готовности к зимней эксплуатации
- ✓ Оценка результатов летнего ремонта
- ✓ Проверка систем отопления и вентиляции
- ✓ Выявление дефектов, требующих срочного устранения

От 7 рабочих дней

Эксплуатационный аудит

Выявим узкие места и риски в ключевых процессах для эффективного управления объектами



Этапы проведения аудита

01 Подготовительный этап

Определение целей и границ проекта, сбор информации о процессах

От 7 рабочих дней

02 Диагностика и сбор данных

Интервью и анализ данных, формализация процессов «как есть»

От 14 рабочих дней

03 Анализ и моделирование

Выявление корневых причин, формирование модели «как должно быть»

От 14 рабочих дней

Результат



Рекомендации по улучшению

Дорожная карта с приоритизацией инициатив (снижение издержек, автоматизация и пр.), расчет экономического эффекта от их внедрения

Технический надзор и контроль обследований

Возьмем на себя ответственность за безопасную эксплуатацию ваших объектов



Технический надзор за эксплуатацией

- ✓ Периодические осмотры для контроля технического состояния
- ✓ Анализ корневых причин выявленных повреждений
- ✓ Контроль и актуализация документации
- ✓ Контроль соблюдения требований эксплуатации
- ✓ Участие в комиссиях (ОТ, ПБ, расследование аварий)
- ✓ Геодезический мониторинг осадок и деформаций

Контроль за проведением обследований

- ✓ Экспертиза ТЗ и программы работ (ГОСТ 31937-2024)
- ✓ Контроль полноты и качества визуального обследования
- ✓ Проверка методологии и объемов детального обследования
- ✓ Проверка аттестации лабораторий и поверки СИ
- ✓ Контроль инструментального обследования
- ✓ Экспертиза технического отчета и заключения

Почему Neo?

- ✓ >25 аккредитаций

в ведущих банках, госкорпорациях и холдингах, фондах, лизинговых и страховых компаниях
- ✓ Состоим в 3 СРО¹

в области строительства, инженерных изысканий и проектирования
- ✓ 4,5 лет

средний стаж специалистов с опытом участия в крупных инфраструктурных проектах, в т. ч. ГЧП
- ✓ Лицензии и допуски

для работы со сведениями, составляющими государственную тайну
- ✓ №1

среди компаний в сфере ТЦА и обоснования инвестиций
- ✓ Входим в топ-20

рейтинга RAEX по техническому аудиту и консалтингу
- ✓ Работаем по

ГОСТ 31937-2024

СП 13-102-2003

применяем поверенные средства измерений и расчетные комплексы ЛИРА-САПР, SCAD

1. СРО — саморегулируемые организации

Собственная лаборатория неразрушающего контроля

Аттестована в СНК ЕС ОС

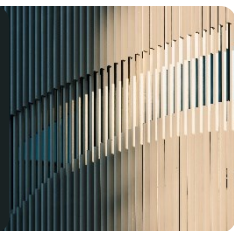
- Методы
- ВИК, УК, МК, ПВК, ЭК, ТК — техническое диагностирование, обследование, экспертиза
- Объекты
- Металлические, бетонные и железобетонные, каменные и армокаменные конструкции зданий и сооружений, крановые пути, стальные конструкции мостов



Свидетельство об аттестации № ЛНК-028A0426 (действует до 11.09.2029) и область аттестации

Работаем с объектами любой сложности

Гражданские и общественные здания



Объекты постоянного пребывания людей
с различной степенью ответственности

Жилые

многоквартирные дома (включая высотные > 75 м),
малоэтажная застройка, апартаменты

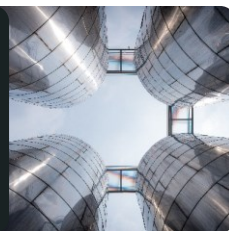
Общественные

административные и офисные комплексы, торговые
центры, объекты здравоохранения, образовательные
учреждения

Социально значимые

спортивные арены, театры, конгресс-центры, объекты
с массовым пребыванием людей (> 500 чел.)

Производственные и промышленные объекты



Здания и сооружения в агрессивных средах
и под повышенными нагрузками

Производственные

цеха с крановыми нагрузками до 320 т,
металлургические и химические комплексы

Складская и логистическая инфраструктура

РЦ с пролетами до 150 м, погрузочно-разгрузочные
терминалы

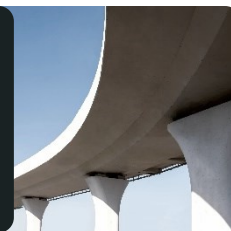
Энергетика

ТЭЦ, ГРЭС, солнечные/ветровые электростанции,
объекты атомной отрасли (КС-3 по ГОСТ 27751-2014)

Нефтегазовая отрасль

перерабатывающие заводы, резервуарные парки

Транспортные и инженерные сооружения



Линейные и специальные объекты
с уникальными конструктивными решениями

Транспортная инфраструктура

мосты и путепроводы (включая вантовые и висячие
системы), тоннели и метрополитен, аэропортовые
комплексы

Гидротехнические сооружения

плотины, дамбы, водосбросы, судоходные шлюзы

Специальные сооружения

дымовые трубы (> 200 м), опоры ЛЭП (в т. ч. переходы
через водные преграды), антенные сооружения,
резервуары

Опыт команды

Опыт эксперта



Наталия Кошелева

Руководитель проектов по обследованию

Компетенции

Оценка технического состояния

Промышленная безопасность

Технический аудит

Строительный контроль

Управление проектами

Производство строительных материалов, изделий и конструкций

Томский государственный архитектурно-строительный университет

Проектирование, сооружение и эксплуатация
газонефтепроводов, газонефтехранилищ

Томский государственный архитектурно-строительный университет

Судебная строительно-техническая экспертиза

Саратовский государственный технический университет им. Ю. А. Гагарина

>18 лет

опыт в строительстве и консалтинге

>1 500 тыс. м³

обследовано зданий

>100 тыс. пог. м

обследовано линий
ЛЭП, ВЛ

>150 ед.

обследовано различных
сооружений

>3 800 пог. м

испытано ограждений

>240 ед.

испытано лестниц

>260 тыс. м²

аудитов НЗС

Ключевые клиенты



Опыт эксперта



Илья Бодров

Начальник лаборатории неразрушающего контроля

Компетенции

Неразрушающий контроль

Технический аудит НЗС

Строительный контроль

Досудебная экспертиза

Управление проектами

Машины и оборудование нефтяных и газовых промыслов

Томский политехнический университет

Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости

НИУ МГСУ

>12 лет

опыт в строительстве и техническом аудите

>9 млрд руб.

стоимость объектов
технического аудита

4 НПЗ и НХК

технический аудит
и строительный контроль

до 25 чел.

в полевых группах
под руководством

Аттестация персонала НК

II уровень по СДАНК-02-2020: ВИК, УК, ПВК, МК, ТК, ЭК
Удостоверение № 0078-0457 (НОАП «Техкранэнерго»), до 2029 г.

Квалификационное удостоверение № 0078-0457
Уровень квалификации, вид (метод) контроля, наименование (индекс) объектов контроля в соответствии с Правилами аттестации персонала (СДАНК-02-2020).
Настоящее удостоверение действительно только при наличии удостоверения о проверке знаний Правил безопасности.

Вид контроля	Уровень	ВИК		УК		ПВК	
		мес.	год.	мес.	год.	мес.	год.
I							
Объекты контроля							
II	04	2029	09	2029	09	2029	09
Объекты контроля		3, 4, 7, 9, 11, 12		3, 4, 7, 9, 11, 12		3, 4, 7, 9, 11, 12	
III							
Объекты контроля							

Руководитель НОАП: *Г.В. Гerasimova* М.П. Дата аттестации: «18» сентября 2026 г.

Система неразрушающего контроля Единой системы оценки соответствия в области промышленной, экологической безопасности, безопасности в энергетике и строительстве

НОАП АНО ДПО УМЦ «Техкранэнерго»
Свидетельство об аккредитации № НОАП-0078 от 24.04.2026 г.
Срок действия: до 24.04.2029 г.

КВАЛИФИКАЦИОННОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ № 0078-0457 для УМЦ «Техкранэнерго»

Фамилия: БОДРОВ
Имя: ИЛЬЯ
Отчество: НИКОЛАЕВИЧ
Год рождения: 1991

Руководитель НОАП: ГЕРАСИМОВА Т.В. М.П.

Примеры реализованных проектов



Оценка технического состояния комплекса зданий бизнес-центра «Алкон»

Цель

Обоснованное планирование капитальных затрат на содержание комплекса

- Визуальное обследование, оценка технического состояния строительных конструкций, инженерных систем, оборудования
- Разработка рекомендации по исправлению выявленных недостатков
- Прогноз капитальных затрат до 2037 года



Комплексный строительный аудит бизнес-кластера для ПСБ

Цель

Контроль целевого использования средств, проверка качества и снижение рисков банка

- Визуальное и инструментальное обследование строительных конструкций, инженерных систем и оборудования
- Проверка объемов, качества и стоимости СМР
- Экспертиза РД и ИД на соответствие требованиям
- Разработка рекомендаций по устранению выявленных недостатков



Аудит пожарной безопасности кампуса иммерсивного колледжа «Юность»

Цель

Подтверждение соответствия кампуса требованиям пожарной безопасности

- Проверка объемно-планировочных и технических решений на соответствие требованиям
- Оценка систем противопожарной защиты
- Оценка пожарных рисков
- Рекомендации по устранению нарушений

Пример проекта с широкой географией



Комплекс работ по обслуживанию торговых центров «Лемана Про»

Цель

Объективная оценка технического состояния сети ТЦ для планирования ремонтов и бюджета эксплуатации

- Оценка технического состояния строительных конструкций
- Инструментальное обследование
- Технологический и ценовой аудит

7 городов
России

6 мес.
длительность
проекта



Обеспечиваем качественное обслуживание и соблюдение сроков независимо от географии проекта

- ✓ Координация работы бригад
- ✓ Управление сроками
- ✓ Единая методология

Примеры реализованных проектов

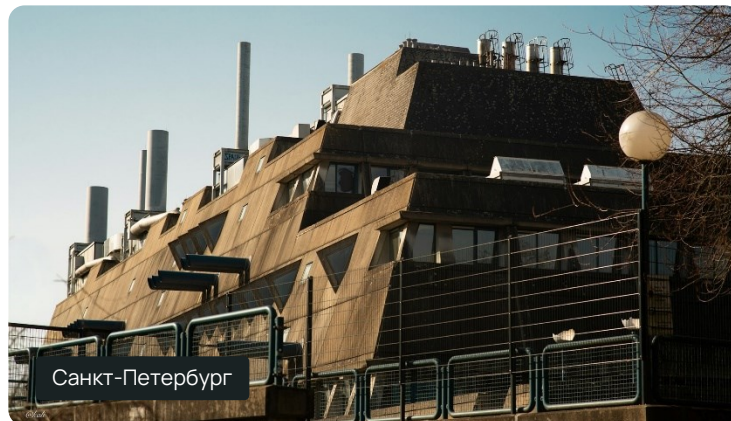


Обследование мостового перехода на Сузунском месторождении

Цель

Подтверждение безопасной эксплуатации мостового перехода на Крайнем Севере

- Обследование пролетных строений, опор и полотна
- Прочность бетона и армирование методами НК
- Геодезия: прогибы, крены и осадки опор
- Категория состояния, рекомендации по ремонту



Комплексное обследование 16 зданий института «Гипроникель»

Цель

Категория технического состояния зданий и причины деформаций и подтоплений

- Визуальное обследование, оценка физического износа
- Детальное обследование проблемных зданий
- Шурфы, прочность материалов, планово-высотная съемка
- Поверочные расчеты, заключения по ГОСТ 31937-2024



Обследование силосного парка и лаборатории ООО «Курсагротерминал»

Цель

Надежность 44 силосов и причины деформаций лаборатории (для суда)

- 44 силоса: прочность бетона, армирование
- Геодезия: крены, осадки и смещения силосов
- Лаборатория: трещины, полы, эндоскопия, тепловизия
- Расчеты в ЛИРА-САПР, SCAD, паспорта силосов

О компании Neo

Надежный партнер лидеров рынка в адаптации и развитии бизнеса

Нео — российская консалтинговая компания с широким спектром услуг. С 1997 года мы реализуем масштабные проекты на пользу бизнесу клиентов и экономике страны.

Среди клиентов Нео — крупнейшие российские компании — лидеры рынка в своих отраслях, государственные корпорации, министерства и ведомства, банки и финансовые институты.

Мы активно растем, открываем новые направления услуг и занимаем высокие позиции в экспертных рейтингах.

27 лет

опыт работы в России
и странах СНГ

200

экспертов в разных
областях

30%

среднегодовой рост
выручки и численности



№1

в рейтинге крупнейших
компаний в области ТЦА
и обоснования инвестиций

№18

в рейтинге крупнейших
компаний в сфере оценки
недвижимости (RAEX)

№7

в рейтинге крупнейших
компаний в сфере оценки
бизнеса и ценных бумаг
(RAEX)

№17

в рейтинге крупнейших
компаний в сфере
стратегического
консалтинга (RAEX)



Состоим
в саморегулируемых
организациях



Аккредитованы
в ведущих банках,
госкорпорациях и фондах

Нам доверяют компании — лидеры в своих отраслях

Наша экспертиза охватывает
широкий спектр индустрий

Горнодобывающая промышленность

Нефть и газ

Цветная и черная металлургия

Энергетика

Химическая промышленность

Строительство

АПК и лесная промышленность

Транспорт

Банки и страховые компании

Телеком и ИТ

Институты развития

Ретейл



Больше чем консалтинг

Уникальный микс компетенций обеспечивает индивидуальный подход и позволяет сформировать команду с нужной специализацией для решения задачи клиента.

- 01 Стратегическое и операционное консультирование
- 02 Оценка и финансовое консультирование
- 03 Инжиниринг
- 04 Сопровождение сделок
- 05 Аудит и сопутствующие услуги
- 06 Налоговое и юридическое консультирование
- 07 Брокеридж
- 08 Экологический аудит

Инжиниринг



Алексей Романенко

Управляющий партнер,
Председатель совета директоров



Команда практики «Инжиниринг» сочетает опыт и компетенции в трех областях:

Консалтинг

Строительство

Проектирование

Нас отличает высокая степень детализации и глубина проработки, что позволяет решать любые задачи на высоком уровне.

Мы сопровождаем клиента на всех этапах строительного процесса — от создания концепции до ввода объекта в эксплуатацию — и гарантируем профессиональный подход и качественный результат.

№1

в рейтинге крупнейших компаний
в области ТЦА и обоснования
инвестиций

НО ТЦА, 2025 год

№14

в рейтинге крупнейших консалтинговых
компаний по направлению «Технический
аудит и консалтинг»

РАЕХ, 2025 год

Наши решения

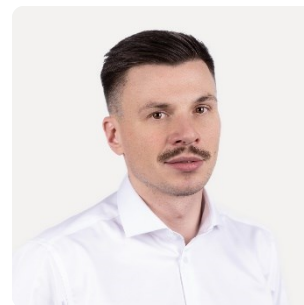
- 01 Финансово-технический аудит и мониторинг
- 02 Технологический аудит и техническое обследование
- 03 Эффективность процессов капитального строительства
- 04 Технический заказчик и строительный контроль
- 05 Цифровые решения в строительстве

Контакты

АО «НЭО Центр»
Москва, Новинский бульвар, 31
+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru

Сайт
neoconsult.ru

Телеграм
[@neo_consult](https://t.me/@neo_consult)



Станислав Мурзов

Директор

+7 926 723-14-51
s.murzov@neoconsult.ru



Сохранить контакт
в телефон



Наталия Кошелева

Руководитель проектов
по обследованию

+7 923 406-64-18
n.kosheleva@neoconsult.ru



Сохранить контакт
в телефон