



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. № _____ « ____ » _____ 2025 г.

Разъяснения

о ходе проведения расчётов величин физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке, а также здания в целом, с обоснованием полученных в ходе расчёта величин.

В соответствии с действующими в настоящее время нормативно-правовыми документами, величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке, а также здания в целом, определялись в соответствии с положениями Ведомственных строительных норм «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) (в дальнейшем ВСН – 53-86 (р)), Ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р) (в дальнейшем ВСН – 58-88 (р)), Сборника № 28 «укрупнённых показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов» (в дальнейшем Сборник № 28), ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

В соответствии с положениями вышеуказанных документов техническое состояние МКД разделяется на:

а) нормативное техническое состояние:

Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

б) работоспособное техническое состояние:

Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

в) ограниченно-работоспособное техническое состояние:

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой

имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

г) аварийное состояние:

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

В соответствии с положениями п. 1.2. ВСН 53-86(р), физический износ, как величина утраты отдельными конструкциями, элементами, системами или их участками первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека, следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1-71 ВСН 53-86(р) с учётом величины физического износа по сроку их эксплуатации (см. рис. 3-7 ВСН 53-86(р)), ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

При определении величины физического износа жилого здания первоначально проведена оценка физического износа всех конструктивных элементов и инженерных систем по отдельности в соответствии с формой акта осмотра, предписанного к использованию Управлением содержания жилищного фонда администрации г. Владивостока.

Величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке, а также здания в целом, были определены нижеследующим образом:

1. Фундамент.

В соответствии с положениями ГОСТ 7473-2010 «Смеси бетонные. Технические условия» минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «монолитная железобетонная плита толщиной 1200мм, бетон В30 F100 W4» до капитального ремонта составляет 125 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» по сроку эксплуатации определена как 3,84%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до – 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент»

по сроку эксплуатации определена как 5%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» принимается равной 5 %.

Техническое состояние – работоспособное.

2. Цоколь (парковка).

Поскольку элемент «цоколь» (парковка) в МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке является продолжением элемента «стены наружные», величина физического износа цоколя определяется аналогично п.3.

Величина физического износа конструктивного элемента «Цоколь» принимается равной 5%.

Техническое состояние – работоспособное.

3. Стены наружные.

Конструктивный элемент «стены наружные» в МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке выполнен монолитным железобетонным с толщинами 300 мм, 400 мм бетон В30 F150 W6, с заполнением самонесущими блоками «СилБет» 300 мм.

В соответствии с положениями ГОСТ 7473-2010 «Смеси бетонные. Технические условия» минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Монолитные железобетонные конструкции с толщинами 300 мм, 400 мм бетон В30 F150 W6, с заполнением простенков самонесущими блоками «СилБет» 300 мм,» до капитального ремонта составляет 125 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 3,84%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до – 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 5 %.

Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «Стены наружные» в полном объёме не представляется возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены наружные» принимается равной 5 %.

Техническое состояние – работоспособное.

4. Стены внутренние.

Выполнены монолитными железобетонными с толщинами 200 мм, 250 мм бетон В30 F150 W6

В соответствии с положениями ГОСТ 7473-2010 «Смеси бетонные. Технические условия» минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Монолитные железобетонные конструкции с толщинами 200 мм, 250 мм бетон В30 F150 W6» до капитального ремонта составляет 125 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 3,84%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения

физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до – 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены внутренние» по сроку эксплуатации определена как 5 %.

Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «Стены внутренние» в полном объеме не представляется возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены внутренние» принимается равной 5 %.

Техническое состояние – работоспособное.

5. Фасад.

Конструктивный элемент «Фасад» в МКД № 29 по ул. Фастовская по конструктивным решениям выполнен в виде слоистой конструкции.

Использованы следующие слои (участки): Клеевой слой Ceresit СТ 83, фасадный пенополистирол ПСБ-С 25 (25Ф), Базовый слой Ceresit СТ 85 армированный сеткой, декоративно-защитное покрытие Ceresit.

В соответствии с положениями п. 1.6. ВСН 53-86(р) для слоистых конструкций – стен и покрытий следует применять системы двойной оценки физического износа: по техническому состоянию (табл. 14, 40 ВСН 53-86(р)) и сроку службы конструкции. За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы следует определять по формуле

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i K_i,$$

где Φ_c – физический износ слоистой конструкции, %;

Φ_i – физический износ материала слоя, определяемое по рис. 1 и 2 ВСН 53-86(р) в зависимости от срока эксплуатации данной слоистой конструкции, %;

K_i – коэффициент, определяемый как отношение стоимости материала слоя к стоимости всей конструкции (см. рекомендуемое прил. 3 ВСН 53-86(р));

n – число слоев.

Для оценки величины физического износа участков «декоративно-защитное покрытие Ceresit» использованы положения Приложения № 3 к ВСН-58-88 «Наружная отделка».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Терразитовая штукатурка» до капитального ремонта составляет 50 лет.

Величина физического износа участка «Керамогранитные плиты» конструктивного элемента «Фасад» по сроку эксплуатации определена как 9.6%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «декоративно-защитное покрытие Ceresit» конструктивного элемента «Фасад» по сроку эксплуатации

определена как 10,0 %

В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «декоративно-защитное покрытие Ceresit» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Величина физического износа участка «декоративно-защитное покрытие Ceresit» конструктивного элемента «Фасад» определена как 10 %

Техническое состояние – работоспособное.

Величина физического износа участка «фасадный пенополистирол ПСБ-С 25 (25Ф)» конструктивного элемента «Фасад» по сроку эксплуатации определена как 9.6%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «фасадный пенополистирол ПСБ-С 25 (25Ф)» конструктивного элемента «Фасад» по сроку эксплуатации определена как 10 %.

Провести визуальный осмотр в полном объеме не представляется возможным.

Величина физического износа участка «фасадный пенополистирол ПСБ-С 25 (25Ф)» конструктивного элемента «Фасад» определена как 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

Величина физического износа участка «Базовый слой Ceresit СТ 85 армированный сеткой» конструктивного элемента «Фасад» по сроку эксплуатации определена как 9.6%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «Базовый слой Ceresit СТ 85 армированный сеткой» конструктивного элемента «Фасад» по сроку эксплуатации определена как 10 %.

Провести визуальный осмотр в полном объеме не представляется возможным.

Величина физического износа участка «Базовый слой Ceresit СТ 85 армированный сеткой» конструктивного элемента «Фасад вентилируемый» определена как 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков, умноженных на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Фасад вентилируемый» принимается равной 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

6. Несущие конструкции.

Конструктивный элемент «несущие конструкции» в МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке совпадает с конструктивным элементом «Стены

наружные» (п.3).

Величина физического износа конструктивного элемента «Несущие конструкции» принимается равной 5%.

Техническое состояние – работоспособное.

7. Водостоки.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «водосток внутренний из пластиковых труб», до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Водостоки» по сроку эксплуатации определена как 8 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5%.

Величина физического износа конструктивного элемента «водостоки» по сроку эксплуатации определена как 10%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «водостоки» принимается равной 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

8. Перекрытия.

В соответствии с положениями Приложения № 3 к ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Железобетонные сборные и монолитные перекрытия», до капитального ремонта составляет 80 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Перекрытия» по сроку эксплуатации определена как 6%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до – 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Перекрытия» по сроку эксплуатации определена как 5%.

Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «перекрытия» принимается равной 5%.

Техническое состояние – работоспособное.

9. Отмостка.

Конструктивный элемент отмостка состоит из 2 участков: ТН-ТРОТУАР и ТН-АВТО.

В соответствии с гарантийными обязательствами производителя «Корпорация ТЕХНОНИКОЛЬ» гарантийный срок эксплуатации системы ТН-ТРОТУАР составляет 15 лет.

Величина физического износа участка «система ТН-ТРОТУАР» конструктивного элемента «Отмостка» определена как 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «система ТН-ТРОТУАР» конструктивного элемента «Отмостка» по сроку эксплуатации определена как 30%

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа участка «система ТН-ТРОТУАР» конструктивного элемента «Крыша» определена как 30%.

Техническое состояние – работоспособное.

В соответствии с гарантийными обязательствами производителя «Корпорация ТЕХНОНИКОЛЬ» гарантийный срок эксплуатации системы ТН-АВТО составляет 15 лет.

Величина физического износа участка «система ТН-АВТО» конструктивного элемента «Отмостка» определена как 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «система ТН-АВТО» конструктивного элемента «Отмостка» по сроку эксплуатации определена как 30%

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа «система ТН-АВТО» конструктивного элемента «Отмостка» определена как 30%

Техническое состояние – работоспособное.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков, умноженных на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» принимается равной 30 %.

Техническое состояние – работоспособное.

10. Крыша.

В МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке конструктивный элемент «Крыша» состоит из следующих участков: конструкции крыши и эксплуатируемая кровля.

Участок «Конструкции крыши» выполнен из монолитного железобетона.

Величина физического износа определена в п. 8 «Перекрытия».

Величина физического износа участка «конструкции крыши» конструктивного элемента «крыша» определяется как 5%.

Техническое состояние – работоспособное.

Участок «Кровля» состоит следующих участков:

Система ТН-Кровля Грин: грунт с зелеными насаждениями, по покрытию геотекстиль иглопробивной термообработанный ТехноНиколь по фанере по гравию - 279,13 м²;

Декинг по гравию -162,11 м²,

Система ТН-КРОВЛЯ Балласт PIR: гравий -88.87м²;
ТН-Тротуар - 82 м²,

Железобетонные плиты 80 мм по гравию - 88.91 м²,

В положениях Приложения № 3 к ВСН – 58-88 (р) значения минимальной продолжительности эффективной эксплуатации вышеперечисленных элементов отсутствуют, поэтому величина физического износа для каждого участка определяется по ГОСТам и ТУ на элементы данных участков.

В соответствии с гарантийными обязательствами производителя «Корпорация ТЕХНОНИКОЛЬ» гарантийный срок эксплуатации системы ТН-Кровля Грин составляет 15 лет.

Величина физического износа участка «система ТН-Кровля Грин» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» определена как 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «система ТН-Кровля Грин» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 30%

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа «система ТН-Кровля Грин» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» определена как 30%

Техническое состояние – работоспособное.

В соответствии с гарантийными обязательствами производителя «Корпорация ТЕХНОНИКОЛЬ» гарантийный срок эксплуатации системы ТН-ТРОТУАР составляет 15 лет.

Величина физического износа участка «система ТН-ТРОТУАР» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» определена как 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «система ТН-ТРОТУАР» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 30%

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа «система ТН-ТРОТУАР» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» определена как 30%

Техническое состояние – работоспособное.

В соответствии с гарантийными обязательствами производителя «Корпорация ТЕХНОНИКОЛЬ» гарантийный срок эксплуатации системы ТН-КРОВЛЯ Балласт PIR составляет 15 лет.

Величина физического износа участка «система ТН-КРОВЛЯ Балласт PIR» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» определена как 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «система ТН-КРОВЛЯ Балласт

PIR» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 30%

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа «система ТН-КРОВЛЯ Балласт PIR» участка кровля конструктивного элемента «Крыша» определена как 30%.

Техническое состояние – работоспособное.

В соответствии с гарантийными обязательствами изготовителя гарантийный срок эксплуатации участка «Декинг по гравию» участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» составляет 15 лет.

Величина физического износа Декинг по гравию» участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» определена как 32%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка Декинг по гравию» участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 30%

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа «Декинг по гравию» участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» определена как 30%.

Техническое состояние – работоспособное.

В связи со значительным превышением срока минимальной эксплуатации до капитального ремонта покрытия «Железобетонные плиты по гравию» над остальными участками и его незначительной площади по сравнению с остальными, величина физического износа участка «Железобетонные плиты по гравию» не определялась.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков, умноженных на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Кровля» определена как 30 %.

Техническое состояние – работоспособное.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа участков «кровля» и «железобетонное монолитное перекрытие» умноженных на отношение размеров площадей поврежденного участка, м², к размерам всей конструкции, м².

Величина физического износа конструктивного элемента «Крыша» определена как 23.4 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до – 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Крыша» принимается равной 25 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

11. Полы.

В соответствии с принятыми при проектировании решениями, конструктивный элемент пола состоит из 2 участков:

в помещениях паркинга и технических помещениях - бетон толщина 80 мм, плёнка полиэтиленовая, плита фундаментная;

в лифтовых холлах, лестничных клетках, тамбурах, коридорах - керамогранитные плитки, цементно-песчаная стяжка М200, плёнка полиэтиленовая.

В соответствии с положениями Приложения 3 к ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации конструктивного элемента «цементные железные» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа участка «полы бетонные» конструктивного элемента «полы» определена как 16%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа участка «полы бетонные» конструктивного элемента «полы» по сроку эксплуатации определена как 15%.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа участка «полы бетонные» конструктивного элемента «полы» определена как 15%.

В соответствии с положениями Приложения 3 к ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Из керамической плитки по бетонному основанию» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа участка «Керамогранит» конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 8%

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа участка «Керамогранит» конструктивного элемента «полы» по сроку эксплуатации определена как 10%.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа участка «Керамогранит» конструктивного элемента «полы» определена как 10%.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа участков «кровля» и «железобетонное монолитное перекрытие» умноженных на отношение размеров площадей поврежденного участка, м², к размерам всей конструкции, м².

Величина физического износа конструктивного элемента «полы» по визуальному осмотру определяется равной 15 %.

Техническое состояние – работоспособное.

12. Перегородки.

Величина физического износа данного конструктивного элемента определяется аналогично п. 4 «Стены внутренние».

Величина физического износа конструктивного элемента «перегородки» определяется как 5%.

Техническое состояние – работоспособное.

13. Оконные заполнения.

Положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Оконные заполнения пластиковые», не нормируются. Поэтому оценку физического износа производится в соответствии с положениями ГОСТ 30674-99, ГОСТ 23166-99, по которым долговечность ПВХ окон составляет 40 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Оконные заполнения» определена как: 12 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Оконные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 10 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» принимается равной 10 %.

Техническое состояние – работоспособное.

14. Дверные заполнения.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элементов «Дверные заполнения наружные металлические» и «Дверные заполнения пластиковые», не нормируются. Поэтому оценка физического износа производится по аналогичному элементу «дверные заполнения общественных зданий наружные». Минимальная продолжительности эффективной эксплуатации данного элемента до капитального ремонта составляет 40 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Дверные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 12 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Дверные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 10 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» определяется равной 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

15. Лестничные клетки.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лестничные

клетки» по сроку эксплуатации определена как 8 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется равной 10 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется равной 10 %.

Техническое состояние – работоспособное.

16. Балконы и лоджии.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Балконы и лоджии по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия» до капитального ремонта составляет 80 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лоджии» по сроку эксплуатации определена как 6 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лоджии» по сроку эксплуатации определена как 5 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» принимается равной 5 %.

Техническое состояние – работоспособное.

17. Общие коридоры и тамбуры.

Конструктивный элемент «общие коридоры и тамбуры» состоит из следующих участков: отделка штукатуркой, отделка водными составами, отделка безводными составами.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «штукатурка по каменным стенам» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 8%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10%.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лоджии» по сроку эксплуатации определена как 10 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «штукатурка по каменным стенам» определена как 10 %.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента

«Окраска в помещениях водными составами» до капитального ремонта составляет 4 года.

Сведения о проведении капитального ремонта отсутствуют.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре дефектов не обнаружено.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определена как 80 %.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков» до капитального ремонта составляет 8 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта отсутствуют.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 60 %.

При визуальном осмотре дефектов не обнаружено.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определена как 60%.

Общая величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р) как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» принимается равной 65 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

18. Отопление.

Система ЦО МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из стальных труб, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, подкачивающих и циркуляционных насосов, отопительных приборов, конвекторов и калориферов.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ЦО оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры и отопительных приборов в местах общего пользования.

При определении величины физического износа элементов системы ЦО по сроку их эксплуатации положениями ВСН 53-86(р) использовались

графики износа (рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)).

Примечание 1. В качестве отопительных приборов в МКД № 29 по ул. Фастовская в г. Владивостоке использованы биметаллические радиаторы Foster.

Отдельно были определены величины физического износа элементов системы ЦО: стояки из стальных труб (график 2 на Рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)), радиаторы чугунные (график 1 на рис.4 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)); магистральные трубы стальные черные (график 3 на рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)); запорная арматура всех видов (график 5 на рис.4 на Рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)).

Исходя из нормируемых показателей, при сроке эксплуатации величина физического износа стояков из труб стальных водогазопроводных определена как 31 %, величина физического износа магистралей из труб стальных водогазопроводных определена как 21 %, радиаторов биметаллических определена как 32%, запорной арматуры всех видов в 39%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, радиаторов – 40 лет, запорной арматуры всех видов составляет 12 лет.

Для определения величины физического износа системы ЦО в целом по сроку эксплуатации использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Цифры расчёта сведены в таблицу.

Расчёт физического износа системы ЦО по сроку эксплуатации.

	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистральи	15	0.15	21	3.15
2.	Стояки	31	0.31	31	9.61
3.	Запорная арматура	3	0.3	39	11.7
4.	Отопительные приборы (радиаторы)	51	0.51	32	16.32
5.	Итого				40.78

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 40.78%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 40 %.

При визуальном осмотре системы ЦО были выявлены нижеследующие дефекты: «Нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах».

В соответствии с табл. 66 «Системы центрального отопления» ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 0-20 %. При этом выявленные дефекты включают в себя большинство признаков физического износа, установленных для интервала 0-20%.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа системы центрального отопления по визуальному осмотру определена как 20%

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа конструктивного элемента «отопление» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы центрального отопления принимается равной 40 %.

Техническое состояние - работоспособное.

19. Автоматизированные тепловые пункты.

Автоматизированными тепловыми пунктами называются узлы учёта тепловой энергии с установленным погодным регулированием. В МКД № 29 по ул. Фастовской в г. Владивостоке система погодного регулирования отсутствует.

20. Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии.

Нормативно-правовым актом ВСН 53-86(р), максимальный срок эксплуатации конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» не нормируется, поэтому величина физического износа элементов «Автоматизированные тепловые пункты» принимается по данным технической документации на элементы узла учёта потребления.

Срок эксплуатации конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» до капитального ремонта установлен в 12 лет.

УУТЭ установлены в 2018 году.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» по сроку эксплуатации определяется как 40 %.

В ВСН 58-88(р) отсутствуют данные для элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» о признаках дефектов, определяемых

визуальным способом.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» принята равной 40%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

21. Элеваторные узлы системы отопления.

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «элеваторные узлы системы отопления» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определена как 16%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определена как 15%.

В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом,

Величина физического износа элемента «элеваторные узлы системы отопления» принята равной 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

22. Система горячего водоснабжения.

Система ГВС МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных водогазопроводных, стояков, выполненных из труб стальных водогазопроводных, запорной арматуры, регулирующей арматуры, контрольно-измерительной аппаратуры, подкачивающих и циркуляционных насосов, смесителей и кранов в точках водоразбора.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ГВС оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры латунной, запорной арматуры чугунной.

При определении величины физического износа элементов системы ГВС по сроку их эксплуатации использовались графики износа (рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения»).

Отдельно были определены величины физического износа магистралей и стояков из труб стальных (график 3 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), составившая 45%; запорной арматуры латунной (график 2 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), составившая 40%;

запорной арматуры чугунной (график 3 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), составившая 45%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации стояков и магистралей из черных труб в системе ГВС составляет 10 лет, запорной арматуры латунной составляет 14 лет, запорной арматуры чугунной составляет 9 лет.

Для определения величины физического износа системы ГВС в целом использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Цифры расчёта сведены в таблицу.

Расчёт величины физического износа системы ГВС
по сроку эксплуатации.

	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результата м оценки	средневзвеше нное значение физического износа
1.	Магистральи	22	0.22	45	9.9
2.	Стояки	74	0.74	45	33.3
3.	Запорная арматура латунная	2	0.02	40	0.8
4.	Запорная арматура чугунная	2	0.02	45	0.9
5.	Итого				44,9

Величина физического износа системы ГВС по сроку эксплуатации определена как 44,9 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа системы ГВС по сроку эксплуатации определена как 45 %.

При визуальном осмотре системы ГВС были выявлены нижеследующие дефекты: «Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков. Значительные следы коррозии. Насос на подпитке нижнего контура системы ГВС в нерабочем состоянии. На верхнем контуре обратные клапана в нерабочем состоянии».

В соответствии с табл. 65 «Системы горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалу 21-40 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для данного интервала.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) «если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ

следует принимать равным верхней границе интервала».

Величина физического износа системы ГВС по визуальному осмотру определена как 40%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа конструктивного элемента «система ГВС» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ГВС, определённая способом визуального осмотра, принимается равной 45%.

Техническое состояние – работоспособное.

23. Общедомовые узлы учета потребления ГВС.

Общедомовые узлы потребления ГВС являются частью общедомовых узлов учета потребления тепловой энергии, поэтому величина физического износа определена аналогично.

Величина физического износа элемента «общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» принята равной 40%.

Техническое состояние – нормируемое.

24. Система холодного водоснабжения.

Система ХВС МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных водогазопроводных, стояков, выполненных из труб стальных водогазопроводных, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, смесителей и кранов в точках водоразбора.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ХВС оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры латунной, запорной арматуры чугунной.

При определении величины физического износа элементов системы ХВС по сроку их эксплуатации использовались графики износа (рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)).

Примечание.

В связи с требованием положений рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р) величины физического износа стояков и магистралей определяются и учитываются совместно.

Отдельно были определены величины физического износа элемента «трубопроводы стальные чёрные» (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р), составившая 36%, элемента «запорная арматура латунная» (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 36%, элемента «запорная арматура чугунная» (график 4 рис. 3 «Физический износ системы водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 41%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов оцинкованных в системах ХВС составляет 30 лет, запорной арматуры латунной составляет 15 лет, запорной арматуры чугунной составляет 9 лет.

Для определения величины физического износа по сроку эксплуатации системы ХВС в целом использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы ХВС по сроку эксплуатации

	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистраль	50	0.50	36	18
2.	Запорная арматура латунная	25	0.25	36	9
3.	Запорная арматура чугунная	25	0.25	41	10.25
4.	Итого				
					37.25

Величина физического износа системы ХВС по сроку эксплуатации определена как 37.25%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5 %.

Величина физического износа системы ХВС по сроку эксплуатации определена как 35%.

При визуальном осмотре системы ХВС были выявлены нижеследующие дефекты: «поражение коррозией отдельных участков трубопроводов».

В соответствии с табл. 67 «Системы холодного водоснабжения» выявленные дефекты соответствуют интервалу 21-40 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для интервала.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа системы ХВС по визуальному осмотру, определена как 40%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа конструктивного элемента «система ГВС» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ХВС принимается равной 50 %.

Техническое состояние – работоспособное.

25. Общедомовые узлы учета потребления ХВС.

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «водомерные узлы» до капитального ремонта составляет 10 лет.

Водомерные узлы установлены в 2018 г.

Величина физического износа конструктивного элемента «водомерные узлы» определена как 48%

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем в целом следует округлять до 5%.

Величина физического износа конструктивного элемента «водомерные узлы» определена как 50%

В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «водомерные узлы» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Величина физического износа конструктивного элемента «водомерные узлы» принимается равной 50%.

Техническое состояние – работоспособное.

26. Система пожаротушения.

Система пожаротушения в МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из 3-х участков: 1) Пожарный водопровод. Выполнен из стальных оцинкованных труб Ду 86 и 78 мм. 2) Сплинкерная система. Выполнена из стальных оцинкованных труб Ду 159, 108, 76, 57, 40, 32, 25 мм. 3) Дренчерные завесы в тамбурах и тамбурах-шлюзах парковки. Выполнены из с

Величина физического износа определена аналогично п. 24.

Величина физического износа системы пожаротушения принимается равной 50 %.

Техническое состояние – работоспособное.

27. Система газоснабжения.

Система газоснабжения отсутствует.

28. Общедомовые узлы учета потребления газа.

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

29. Система канализации.

Система канализации МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из моек, раковин, умывальников, ванных, унитазов и трубопроводов.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы канализации оцениваются и учитываются только величины физического износа трубопроводов.

Величина физического износа элемента «трубопроводы чугунные» определена как (график 1 рис. 6 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 12 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до 5%.

Величина физического износа системы канализации определена как 10%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из труб чугунных и пластиковых составляет 40 лет.

При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

Величина физического износа системы канализации принимается равной 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

30. Система ливневой канализации.

Система ливневой канализации МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из трубопроводов пластиковых безнапорных «ПЭ Пласт» ПЭ 100 SDR 17 ГОСТ 18599-2001 ТУ 22.21.21-006-20778138-2012 Ду100 и водоприёмных устройств.

Величина физического износа элемента «трубопроводы пластиковые» в соответствии с технической документацией определена как 12 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до 5%.

Величина физического износа системы канализации определена как 10%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из труб чугунных и пластиковых составляет 40 лет.

При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

Величина физического износа системы канализации принимается равной 10%.

Техническое состояние – работоспособное.

31. Система электроснабжения и освещения

Система электроснабжения МКД № 29 по ул. Фастовская состоит из магистралей, внутриквартирных сетей, электроприборов (осветительных приборов), ВРУ.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: электротехническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы электроснабжения оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, электроприборов

(осветительных приборов), ВРУ.

При определении величины физического износа элементов системы электроснабжения по сроку их эксплуатации использовался график износа (Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р))

Отдельно были определены величины физического износа элементов «магистралей» (график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 31%, «электроприборов (осветительных приборов)», (график 4 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 36%, «ВРУ» (график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 31%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации магистралей и ВРУ составляет 20 лет, электроприборов (осветительных приборов) – 15 лет.

Результаты расчётов сведены в таблицу:

Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы электроснабжения по сроку эксплуатации					
	Наименование	Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, к 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистралей	32	0.32	31	9.92
2.	Электроприборы (осветительные приборы)	44.8	0.45	36	16,2
3.	ВРУ	23.2	0.23	31	7.13
4.	Итого				33,25

Величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации определена как 33,25 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до – 5 %.

Величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации определена как 35%.

При визуальном осмотре системы дефекты не выявлены

Величина физического износа системы электроснабжения определена как 50%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

32. Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии.

В соответствии с положениями Федерального Закона от 26.03.2003 г. №

35-ФЗ «Об электроэнергетике» и Федерального закона от 27.12.2018 г. № 522-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации» с 01.07. 2020 года, ответственность за коммерческий учет электроэнергии перенесена с потребителей на сетевые организации и гарантирующих поставщиков (постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 г. № 950). Таким образом, общедомовые приборы учёта электроэнергии выведены из состава общего имущества собственников помещений МКД.

33. Система вентиляции.

В ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «Система вентиляции» до капитального ремонта не нормируется.

В ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Технически система вентиляции представляет из себя систему отверстий во внутренних стенах,

Величина физического износа принимается равной величине физического износа элемента «стены внутренние» (п.4).

Величина физического износа конструктивного элемента «система вентиляции» принимается равной 5%.

Техническое состояние – работоспособное.

34. Мусоропровод.

Конструктивный элемент «мусоропровод» состоит из нижеследующих участков: ствол, загрузочные устройства и клапаны, мусоросборная камера, вентиляция.

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации участка «ствол» конструктивного элемента «Мусоропровод» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа элемента «ствол» по сроку эксплуатации определена как 8%

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для отдельных участков конструкций, элементов и систем следует округлять до 10 %.

Величина физического износа элемента «ствол» по сроку эксплуатации определена как 10 %

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа элемента «ствол» определена как 10 %

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации участка «загрузочные устройства и клапаны» конструктивного элемента «Мусоропровод» до капитального ремонта составляет 10 лет.

Величина физического износа элемента «загрузочные устройства и клапаны» по сроку эксплуатации определена как 48 %

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для отдельных участков конструкций, элементов и систем следует округлять до 10 %.

Величина физического износа элемента «загрузочные устройства

и клапаны» по сроку эксплуатации определена как 50 %

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа элемента «загрузочные устройства и клапаны» определена как 50%

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации участка «мусоросборная камера, вентиляция» конструктивного элемента «Мусоропровод» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа участка «мусоросборная камера, вентиляция» конструктивного элемента «Мусоропровод» определена как 16%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для отдельных участков конструкций, элементов и систем следует округлять до 10 %.

Величина физического износа участка «мусоросборная камера, вентиляция» конструктивного элемента «Мусоропровод» определена как 20%.

Общая величина физического износа конструктивного элемента «Мусоропровод» определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р) как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента

Величина физического износа конструктивного элемента «мусоропровод» определена как 26.67%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «мусоропровод» определена как 25%.

Техническое состояние – работоспособное.

35. Система АППУ и ДУ.

Техническая документация не передана предыдущей управляющей организацией.

36. Переговорно-замочное устройство.

Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.

37. Лифтовое оборудование

В МКД № 29 по ул. Фастовской установлено 4 лифта: пассажирские № KYLI 72078, № KYLI 72076 грузоподъемность 630 кг каждый; KYLI 72075 грузоподъемность 1000 кг, грузовой; KYLI 72077 грузоподъемность 1350 кг, для пожарных.

В соответствии с паспортами лифтов срок эксплуатации до капитального ремонта составляет 25 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лифтовое оборудование» по сроку эксплуатации определена как 19,2%

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения полученных величин физического износа для конструкций, элементов и систем следует округлять до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лифтовое оборудование» по сроку эксплуатации определена как 20%

В ВСН 53-86 (Р) отсутствуют данные в отношении элемента «лифтовое хозяйство» для выявления дефектов визуальным способом.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лифтовое оборудование» по сроку эксплуатации принимается равной 20%

Техническое состояние – работоспособное.

Оценка физического износа здания в целом.

При оценке здания в целом удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». М., 1970. с поправками на усредненные удельные веса укрупненных конструктивных элементов (прил. 2 ВСН 53-86(р)) и удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (прил. 4 ВСН 53-86(р)). В расчёт приняты элементы здания, нормируемые вышеуказанными нормативно-правовыми документами.

Результаты расчёта сведены в таблицу

**Определение физического износа здания
МКД № 29 по ул. Фастовская в целом**

	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 28, таб. № 77 «А», %	Удельные веса каждого элемента по таблице прил. 2 ВСН 53- 86 р, %	Расчетный удельный вес элемента, $X 100\%$	Физический износ элементов здания, %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Фундаменты	6	—	6	5	0.3
2.	Стены	34	73	24.82	5	1.24
3.	Перегородки	34	27	9.18	5	0.46
4.	Перекрытия	19	-	19	5	0.95
5.	Кровля	2	25	0.5	30	0.15
6.	Конструкции крыши	2	75	1.5	5	0.75
7.	Окна	9	48	4.32	10	0.43
8.	Отделочные покрытия	2	-	2	65	1.3
9.	Лестницы	2	51	1.02	10	0.1
10.	Балконы и лоджии	2	15	0.3	5	0.02

11.	Полы	8	-	8	15	1.2
12.	Двери	9	52	4.68	10	0.47
13.	Холодное водоснабжение	3	-	3	35	1.05
14.	Горячее водоснабжение	3	-	3	45	1.35
15.	Отопление	3	-	3	40	1.2
16.	Канализация	3	-	3	10	0.3
17.	Электрооборудование	3	-	3	35	1.05
18.	Мусоропровод	3	-	3	25	0.75
	Итого					13.07

В соответствии с положениями 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для здания в целом – до 1 %.

Величина физического износа здания по адресу г. Владивосток, ул. Фастовская, 29 на 26.05.2025 г. принимается равным 13%.

Инженер ПТО
ООО «УК СТАНДАРТ»

Климовский А.Д.

Климовский
Андрей Дниирович
201-28-21