



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. Давыдова 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. Давыдова 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. Давыдова в г. Владивостоке, а также здания в целом, были определены нижеследующим образом:

1. Фундамент.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «фундамент железобетонный» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» по сроку эксплуатации составляет 20%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа фундамента по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» принимается равной 20 %.

Техническое состояние – работоспособное.

2. Цоколь.

Поскольку элемент «цоколь» в МКД № 29 по ул. Давыдова в г. Владивостоке является продолжением элемента «фундамент», величина физического износа цоколя определяется аналогично фундаменту.

Величина физического износа конструктивного элемента «Цоколь» принимается равной 20%.

Техническое состояние – работоспособное.

3. Стены наружные.

Конструктивный элемент стены наружные в МКД № 29 по ул. Давыдова в г. Владивостоке выполнен из трёхслойных несущих стеновых панелей с утепляющим слоем из керамзита с устройством герметичных швов между ними.

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.

При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

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.

Величина физического износа конструктивного элемента «несущие стены» по сроку эксплуатации принимается равной 20%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Горизонтальные трещины в простенках и вертикальные в перемычках, выпучивание бетонных слоев, протечки и промерзание панелей».

Выявленные дефекты, в соответствии с положениями табл. 14 ВСН 53-86(р) «Стены из слоистых железобетонных панелей», соответствуют интервалам 41-50 %, при этом имеются все признаки износа.

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 конструктивного элемента «несущие

стены панели» по визуальному осмотру определена как 50%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа стен наружных по визуальному осмотру.

Величина физического износа конструктивного элемента «несущие стены» по визуальному осмотру принимается равной 50%.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации участка «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» конструктивного элемента «Стены наружные» до капитального ремонта составляет 15 лет.

Сведения о капитальном ремонте, проведенном после 2008 года, отсутствуют.

Величина физического износа участка «Герметизированные стыки» конструктивного элемента «Стены наружные» по сроку эксплуатации определяется как 80 %.

Положениями ВСН 53-86(р) для конструктивного элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» признаки дефектов, определяемые визуальным способом, не нормируются.

Величина физического износа элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» определена как 80 %.

Общая величина физического износа 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 элемента «Стены наружные» принимается равной 45%

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

4. Стены внутренние.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Перегородки шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные» до капитального ремонта составляет 75 лет.

Величина физического износа стен внутренних по сроку эксплуатации определена как 17.06 %.

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 15%.

Провести визуальный осмотр элементов «стены внутренние» не представилось возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены внутренние» принимается равной 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

5. Фасад

Конструктивный элемент «фасад» в МКД № 29 по ул. Давыдова в г. Владивостоке совпадает с конструктивным элементом «Стены наружные» (п.3).

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

6. Несущие конструкции.

Конструктивный элемент «несущие конструкции» в МКД № 29 по ул. Давыдова в г. Владивостоке совпадает с конструктивным элементом стены наружные (п.3).

Величина физического износа конструктивного элемента «Несущие конструкции» принимается равной 50%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

7. Водостоки.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «водосток внутренний из чугунных труб», до капитального ремонта составляет 40 лет. Аналогичные цифры приведены на Рис. 6. ВСН 53-86(р) «Физический износ системы внутренней канализации» график 1 «трубопроводы чугунные».

Величина физического износа конструктивного элемента «Водостоки» по сроку эксплуатации определена как 30%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

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

Техническое состояние – работоспособное.

8. Перекрытия.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «Перекрытия» определена как 15%.

Провести визуальный осмотр в полном объеме не представилось возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «перекрытия» принимается равной 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

9. Отмостка.

Для определения величины физического износа конструктивного элемента «отмостка» использованы положения Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) в отношении минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток», которая, до капитального ремонта, составляет 10 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Отмостка» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

В положениях ВСН 53-86(р) отсутствует описание дефектов конструктивного элемента «отмостка», поэтому для определения величины физического износа визуальным способом использована Таблица 48 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные».

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Массовые разрушения покрытия и основания».

В соответствии с положениями табл. 48. ВСН 53-86(р) данные дефекты попадают в интервал 61-80%, причём выявлены все признаки дефектов.

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 конструктивного элемента «отмостка» по визуальному осмотру определена как 80%.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

10. Крыша.

В МКД № 29 по ул. Давыдова в г. Владивостоке конструктивный элемент «Крыша» состоит из 2 участков: конструкции крыши и кровля.

Конструкции крыши – перекрытия.

Величина физического износа конструктивного элемента «конструкции крыши» определяется как 15%.

На 10-этажной секции кровля сборная, из железобетонных панелей с гидроизоляцией отверждаемыми наполнителями в стыках.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Крыша сборная из сборных железобетонных настилов» до капитального ремонта составляет 80 лет.

Величина физического износа участка «Крыша сборная из сборных железобетонных настилов» конструктивного элемента «Крыша» определена как: 15 %.

Примечание.

Положениями ВСН 53-86(р) признаки дефектов конструктивного элемента «Крыша сборная из сборных железобетонных настилов» для определения численных значений величин физического износа при визуальном осмотре не нормированы. Поэтому, исходя из характера выявленных повреждений и аналогичности использования дефектных элементов, при определении дефектов и величин физического износа использована таблицы 42 ВСН 53-86(р) «Кровли мастичные»

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждений решетки; повреждения деталей водоприемных устройств».

В соответствии с положениями табл. 42 «Кровли мастичные» данные дефекты соответствуют интервалу износа 31-40%, при этом выявлены не все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 2. к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет не все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

Величина физического износа участка «Кровля. Крыша сборная из сборных железобетонных настилов» конструктивного элемента «Крыша» по визуальному осмотру определена как 30 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа стен наружных по визуальному осмотру.

Величина физического износа участка «Кровля. Крыша сборная из сборных железобетонных настилов» конструктивного элемента «Крыша» определена как 30 %.

По конструктивным решениям гидроизоляция между плитами выполнена уплотнительными элементами. При определении величины физического износа использованы положения Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) в соответствии с которыми минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» 15 лет.

Величина физического износа участка «Кровля. Герметизированные стыки мастиками отверждающимися» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 80%.

В связи с отсутствием в ВСН 53-86(р) перечня дефектов для элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» для определения величины физического износа данного элемента по визуальному осмотру используются данные таблицы 30 «Перекрытия из сборного железобетонного настила».

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания».

В соответствии с положениями табл. 30 «Перекрытия из сборного железобетонного настила» данные дефекты соответствуют интервалу износа 31-40%, при этом выявлены не все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 2. к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет не все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

Величина физического износа участка «Кровля. Герметизированные стыки мастиками отверждающимися» конструктивного элемента «Крыша» по визуальному осмотру определена как 30 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа стен наружных по сроку эксплуатации.

Величина физического износа элемента «Герметизированные стыки панелей наружных стен мастиками отверждающимися» определена как 80 %.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)», до капитального ремонта составляет 10 лет.

Таким образом, величина физического износа «Кровля из рулонных материалов» определяется равной 80%

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия; ржавление и разрушение водоприемных устройств, свесов; протечка кровли местами».

В соответствии с положениями табл. 41 «Кровли рулонные» данные дефекты соответствуют интервалу износа 41-60%. При этом выявлены все признаки износа.

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 участка «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)» конструктивного элемента «Крыша» по визуальному осмотру определяется как 60%

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа стен наружных по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)» конструктивного элемента «Кровля» определяется как 80%

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р) как сумма произведений величин физического износа участков «кровля из рулонных материалов (в 3—4 слоя)», «крыша сборная из сборных железобетонных настилов» и «Кровля. Герметизированные стыки мастиками отверждающимися» на отношение размеров площади поврежденного участка, м² к размерам всей конструкции, м²

Величина физического износа конструктивного элемента «Кровля» принимается равной 75 %.

Техническое состояние – аварийное.

11. Полы.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Полы цементные железные» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 42.67 %.

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

Таким образом, величина физического износа элемента «полы» по сроку эксплуатации определяется равной 40 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м² на площади до 25 %» Положениями табл. 48 ВСН 53-86(р) такие дефекты, отнесены к интервалу износа 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 конструктивного элемента «полы» по визуальному осмотру определяется равной 20 %.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «полы» определяется равной 40%.

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 15%.

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 производим 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: 30 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» определяется равной 30 %.

Техническое состояние – работоспособное.

14. Дверные заполнения.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Дверные заполнения наружные металлические», не нормируются. Поэтому оценку физического износа производим 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: 30 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» определяется равной 30%.

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 20 %.

В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется равной 20 %.

Техническое состояние – работоспособное.

16. Балконы и лоджии.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Балконы и лоджии по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия» до капитального ремонта составляет 80 лет. С учётом срока эксплуатации, величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 15 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения В ходе визуального осмотра дефекты не обнаружены.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» принимается равной 15 %.

Техническое состояние – работоспособное.

17. Общие коридоры и тамбуры.

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 20%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами в углах и сопряжениях панелей».

Положениями табл. 63 ВСН 53-86(р) такие дефекты, отнесены к интервалу износа 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 участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 20 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «штукатурка по каменным стенам» определяется равной 20 %.

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.

Капитальный ремонт проводился в 2020 г. Ремонт проведён в 66,67 % общих коридоров и тамбуров.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для отремонтированных помещений по сроку эксплуатации определена как 40 %.

При визуальном осмотре дефектов не обнаружено.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для отремонтированных помещений по сроку эксплуатации определена как 40 %.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для неотремонтированных помещений (33.33 % от общего количества) определена как 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен».

Положениями табл. 59 ВСН 53-86(р) такие дефекты, отнесены к интервалу износа 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 участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для неотремонтированных помещений (33.33 % от общего количества) по визуальному осмотру определена как 20 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для неотремонтированных помещений (33.33 % от общего количества) определена как 80%.

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

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определена как 40 %.

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.

Капитальный ремонт проводился в 2020 г. Ремонт проведён в 66,67 % общих коридоров и тамбуров.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации для отремонтированных участков элемента определена как 20 %.

При визуальном осмотре дефектов не обнаружено.

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

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки».

Положениями табл. 59 ВСН 53-86(р) такие дефекты, отнесены к интервалу износа 21- 40%. 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 участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для неотремонтированных участков по визуальному осмотру определяется равной 40 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» для неотремонтированных участков определяется как 80 %.

Общая величина физического износа элемента «Окраска безводными составами» принимается 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 участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определяется равной 33.34 %.

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

физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10 %.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определяется как 30 %.

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 55 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

18. Отопление.

Система ЦО МКД № 29 по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из стальных труб, запорной арматуры, регуливающей 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, конвекторов и калориферов в местах общего пользования.

При определении величины физического износа элементов системы ЦО по сроку их эксплуатации положениями ВСН 53-86(р) предлагается использоваться графики износа (рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)).

Примечание 1. В связи с отсутствием в перечне элементов ЦО в МКД № 29 по ул. Давыдова в г. Владивостоке элементов «радиаторы чугунные» и «калориферы всех видов» оценка величины физического износа участка «Отопительные приборы» использовались данные по элементу «конвекторы»).

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)), конвекторы (график 2 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 черных определяется в 36 %, величина физического износа магистралей из черных труб в 45 %, конвекторов в 36%, запорной арматуры всех видов в 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, конвекторов – 30 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.	Магистралы	15	0.15	48	7.2
2.	Стоякы	31	0.31	38	11.78
3.	Запорная арматура	3	0.3	80	24.0
4.	Отопительные приборы (Конвекторы)	51	0.51	38	19.38
5.	Итого				62,36

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 62,36%.

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 определена как 60 %.

При визуальном осмотре системы ЦО были выявлены нижеследующие дефекты: «Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, 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 ЦО 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 равным 60 %.

Техническое состояние - ограниченно-работоспособное.

19. Автоматизированные тепловые пункты.

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

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

Срок эксплуатации конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты» до капитального ремонта установлен 12 лет.

Узлы учёта установлены в 2015 году.

Величина физического износа конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты» по сроку эксплуатации определена как 60%.

В ВСН 58-88(р) отсутствуют данные для элемента «Автоматизированные тепловые пункты» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Величина физического износа конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты» принята равной 55%.

Техническое состояние – работоспособное.

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 12 лет.

Узлы учёта установлены в 2015 году.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» по сроку эксплуатации определена как 60%.

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 60%.

Техническое состояние – 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 40%.

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 40%.

Техническое состояние – работоспособное.

22. Система горячего водоснабжения.

Система ГВС МКД № 29 по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб чёрных стальных, стояков, выполненных из труб чёрных стальных, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, 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, полотенцесушителей всех видов, 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 стояков из труб стальных (график 3 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р), составившая 80%; магистралей из труб стальных чёрных (график 2 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН

53-86(р)), составившая 80%; полотенцесушителей всех видов, (график 2 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), составившая 80%; запорной арматуры латунной (график 2 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), составившая 80%; запорной арматуры чугунной (график 3 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации стояков и магистралей из черных труб в системе ГВС составляет 10 лет, полотенцесушителей всех видов – 15 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 результатам оценки	средневзвешенное значение физического износа
1.	Магистралы	22	0.22	80	17.6
2.	Стояки	57	0.57	80	45.60
3.	Полотенцесушители	17	0.17	80	13.6
4.	Запорная арматура	4	0.04	80	3.2
5.	Итого				80

Величина физического износа системы ГВС в целом составляет 80 % .

При визуальном осмотре системы ГВС были выявлены нижеследующие дефекты: «Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей, полотенцесушителей, следы больших ремонтов системы в виде хомутов, частичных замен, заварок; коррозия элементов системы».

В соответствии с табл. 65 «Системы горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалу 61-80 %. 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 80%.

Величина физического износа системы ГВС принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-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 60%.

Техническое состояние – работоспособное.

24. Система холодного водоснабжения.

Система ХВС МКД № 29 по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных чёрных, стояков, выполненных из труб стальных чёрных, 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)).

Отдельно были определены величины физического износа элемента «трубопроводы стальные черные» (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р), составившая 80%, элемента «запорная арматура латунная» (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%, элемента «запорная арматура чугунная» (график 4 рис. 3 «Физический износ системы водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов стальных черных в системах ХВС составляет 15 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	80	40.0
2.	Запорная арматура латунная	25	0.25	80	20
3.	Запорная арматура чугунная	25	0.25	80	20
4.	Итого	80			

Величина физического износа системы ХВС по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре системы ХВС были выявлены нижеследующие дефекты: «Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы, массовое сужение просветов труб стояков известковой накипью».

В соответствии с табл. 67 «Системы холодного водоснабжения» выявленные дефекты соответствуют интервалу 61-80 %. 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 80%.

Величина физического износа системы ХВС принимается равной 80 %.

Техническое состояние – аварийное.

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.

Величина физического износа конструктивного элемента «водомерные узлы» определена как 80%

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 80%.

Техническое состояние – аварийное.

26. Система газоснабжения.

Система газоснабжения отсутствует.

27. Общедомовые узлы учета потребления газа.

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

28. Система канализации.

Величина физического износа определена нижеследующим образом.

Система канализации МКД № 29 по ул. Давыдова состоит из моек, раковин, умывальников, ванн, 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 33 %.

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 35%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из оцинкованных труб составляет 40 лет.

При визуальном осмотре дефекты не обнаружены.

Величина физического износа системы канализации принимается равной 30%.

Техническое состояние – работоспособное.

29. Система электроснабжения и освещения

Система электроснабжения МКД № 29 по ул. Давыдова 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 48%, «электроприборов (осветительных приборов)», (график 4 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%, «ВРУ» график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 48%.

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	48	15.36
2.	Электроприборы (осветительные приборы)	44.8	0.45	80	36
3.	ВРУ	23.2	0.23	48	11.04
4.	Итого				62.4

Величина физического износа системы электроснабжения определена как 62.4% .

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 %; для конструкций, элементов и систем следует округлять до – 5 %.

Величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации составляет 60 %.

При визуальном осмотре системы выявлены нижеследующие дефекты: «Повреждение изоляции магистральных сетей в отдельных местах, потеря

эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)».

В соответствии с табл. 69 ВСН 53-86(р) «Система электроснабжения» 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 электроснабжения по визуальному осмотру определена как 40%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа конструктивного элемента «система электроснабжения» по визуальному осмотру.

Величина физического износа системы электроснабжения принимается равной как 60%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

30. 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.

31. 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,

Конструктивно 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 15%.

Техническое состояние – работоспособное.

32. Мусоропровод.

Мусоропровод выведен из эксплуатации по решению собственников помещений. Таким образом, элементы загрузочные устройства, клапаны

мусоросборная камера, вентиляция не используются. В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «ствол» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа элемента «ствол», составляющая 21.33 %

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 %; для конструкций, элементов и систем следует округлять до – 5 %.

Величина физического износа мусоропровода составляет 20%.

Техническое состояние – работоспособное.

33. Переговорно-замочное устройство.

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

34. Лифтовое оборудование

По сведениям специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство, величина физического износа: лифты: в 1-ом подъезде – заводской номер 58232, год ввода в эксплуатацию 2010 - 45%, во 2-ом подъезде – заводской номер 58231, год ввода в эксплуатацию 2010 - 45%, в 3-ем подъезде – заводской номер 58230, год ввода в эксплуатацию 2010 - 45%.

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

35. 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 здания и сооружения 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. Давыдова в целом

	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. №28, таб. № 60 «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	4	—	4	15	0.6

2.	Стены	35	73	26.25	50	13.13
3.	Перегородки	35	27	9.45	15	1.42
4.	Перекрытия	12	-	12	15	1.8
5.	Кровля	1	25	0.25	75	0.19
6.	Конструкции крыши	3	75	0.75	15	0.11
7.	Окна	6	48	2.88	30	0.86
8.	Отделочные покрытия	5	-	5	55	2.75
9.	Лестницы	6	33	1.98	15	0.3
10.	Балконы и лоджии	6	25	1.5	15	0.23
11.	Полы	11	-	11	35	3.85
12.	Двери	6	52	2.6	30	0.78
13.	Холодное водоснабжен ие	2.83	-	2.83	80	2.26
14.	Горячее водоснабжен ие	2.83	-	2.83	80	2.26
15.	Отопление	2.83	-	2.83	60	1.7
16.	Канализация	2.83	-	2.83	30	0.85
17.	Электрообор удование	2.83	-	2.83	60	1.7
18.	Мусоропров од	2.83	-	2.83	20	0.57
	Итого					39.91

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. Давыдова, 29 на 26 мая 2025 г. принимается равным 40%.

Инженер ПТО
ООО «УК СТАНДАРТ»

Климовский А.Д.