



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 № 4 по ул. Абрекская 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 № 4 по ул. Абрекская 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.

Величины физического износа, а также категории технического состояния конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке, а также здания в целом, были определены нижеследующим образом:

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)).

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.

1. Фундамент.

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

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

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Трещины в швах между блоками. Ширина трещин до 2 мм. Высолы и следы увлажнения стен подвала».

В соответствии с положениями табл. 4 ВСН 53-86(р) «Фундаменты

ленточные крупноблочные» дефекты соответствуют интервалам износа 21-40%. 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 конструктивного элемента «Фундамент» по визуальному осмотру определяется как 40%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» принимается равной 80 %

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

2. Цоколь.

Поскольку конструктивный элемент «цоколь» в МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке является продолжением конструктивного элемента «фундамент», величина физического износа цоколя определяется аналогично фундаменту.

Величина физического износа конструктивного элемента фундамента принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

3. Стены наружные.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Стены особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5 - 3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе» до капитального ремонта составляет 50 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены наружные» по сроку эксплуатации определяется как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Ширина трещин до 2 мм, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 % со стороны северного торца - самовольно заделанные оконные проёмы».

В соответствии с положениями табл. 15 ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалам 21-30, 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 «стены наружные», определённая визуальным образом, составляет 30%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа конструктивного элемента

«стены наружные» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа элемента «Стены наружные» принимается равной 80%

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

4. Стены внутренние.

Величина физического износа и категория технического состояния данного элемента определяются совместно с конструктивным элементом «Перегородки», п. 12 акта, принимая для расчёта аналогичные исходные цифры и значения.

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.

Методом экстраполяции, учитывая срок службы стен внутренних, определяем величину физического износа стен внутренних по сроку эксплуатации 66.13 %.

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» принимается равной 65%

Провести визуальный осмотр элементов «перегородки и стены внутренние» в полном объёме не представилось возможным.

Величина физического износа стен внутренних и перегородок принимается равной 65%

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

5. Фасад

Поскольку элемент «фасад» в МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа фасада определяется аналогично стенам наружным.

Величина физического износа элемента «Фасад» принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

6. Несущие конструкции.

Поскольку элемент «несущие конструкции» в МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа фасада определяется аналогично стенам наружным.

Величина физического износа элемента «Несущие конструкции» принимается равной 80%

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

7. Водостоки.

В МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке в г. Владивостоке водосток организованный, наружный.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали оцинкованной» составляет 10 лет.

Сведения о производстве работ по капитальному ремонту после 2013 года отсутствуют.

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

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «частичное отсутствие водосточных труб до уровня 2-го этажа со стороны лицевого и тыльного фасадов».

В соответствии с положениями табл. 68 ВСН 53-86(р) «Система канализации и водостоков» данные дефекты соответствуют интервалам 0-20, 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 «водостоки», по визуальному осмотру, определяется как 20%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа стен наружных по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «Водостоки» определяется равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

8. Перекрытия.

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

Методом экстраполяции, учитывая срок службы данного элемента, величина физического износа по сроку эксплуатации определяется как 62%.

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 определяется как 60%.

Провести визуальный осмотр конструктивного элемента «Перекрытия» в полном объеме не представилось возможности.

Величина физического износа конструктивного элемента «перекрытия» принимается равной 60%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

9. Отмостка.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток», до капитального ремонта, составляет 10 лет.

Сведения о капитальном ремонте конструктивного элемента «Отмостка» после 2013 года отсутствуют.

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

При проведении визуального осмотра установлено: вдоль всех фасадов и северного торца - отмостка отсутствует. Заасфальтированные проезды и тротуар.

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

10. Крыша.

Конструктивный элемент «крыша» в МКД № 4 по ул. Абрекская состоит из двух участков: «перекрытия» и «кровля»

Величина физического износа участка «перекрытия» конструктивного элемента «Крыша» определена в п. 8

Величина физического износа участка «перекрытия» конструктивного элемента «Крыша» определена как 60%.

Участок «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» состоит из трёх участков: 2участок «Кровля над мансардным этажом», занимающая 60% площади кровли, и два аналогичных равновеликих участка «скатная крыша».

Участок «Кровля над мансардным этажом» конструктивного элемента «Крыша» выполнена из металлочерепицы по сборным деревянным элементам.

Капитальный ремонт участка «Кровля над мансардным этажом» с устройством мансардного этажа проводился не позднее 2010 г.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «кровля из металлочерепицы» до капитального ремонта составляет 25 лет.

Величина физического износа участка «кровля из металлочерепицы» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определяется как 41,2%.

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 «кровля из металлочерепицы» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определяется как 40%.

При визуальном осмотре участка «кровля из металлочерепицы» дефекты не выявлены.

Величина физического износа участка «кровля из металлочерепицы» конструктивного элемента «Крыша» определяется как 40%.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Стропила и обрешетка из сборных деревянных элементов» до капитального ремонта составляет 50 лет.

Методом экстраполяции с учётом срока эксплуатации, величина физического износа участка «Стропила и обрешетка из сборных деревянных элементов» мансарды конструктивного элемента «Крыша» определена как 20.8%

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 участка «Стропила и обрешетка из сборных деревянных элементов» мансарды конструктивного элемента «Крыша» определена как 20 %.

При визуальном осмотре участка «стропила и обрешётка» мансарды конструктивного элемента «Крыша» дефекты не обнаружены.

Величина физического износа участка «Стропила и обрешетка из сборных деревянных элементов» мансарды конструктивного элемента «Крыша» определена как 20%.

Общая величина физического износа элемента, состоящего из различных участков, 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 участка «Крыша над мансардой» конструктивного элемента «Крыша» определена как 30%.

Два участка «Скатная крыша» конструктивного элемента «Крыша» выполнены из стали, оцинкованной по сборным деревянным элементам.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали», до капитального ремонта составляет 15 лет.

Капитальный ремонт кровли и крыши с устройством масандры проводился не позднее 2010 г.

Величина физического износа участка «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» конструктивного элемента «Крыша» определена как 74,67 %.

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

Величина физического износа участков «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» конструктивного элемента «Крыша» определена как 75%.

При визуальном осмотре элемента «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» выявлены нижеследующие дефекты: «Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробойны».

В соответствии с положениями табл. 43 ВСН 53-86(р) «Кровли стальные» данные дефекты соответствуют интервалам износа 41-60%. При этом выявлен только один признак износа.

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

Величина физического износа участка «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» конструктивного элемента «Крыша» по визуальному осмотру принимается равной 40%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа участка «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали» конструктивного элемента «Крыша» принимается равной 75 %.

Величина физического износа участка «Стропила и обрешетка из сборных деревянных элементов» конструктивного элемента «Крыша» определена как 20%.

Общая величина физического износа элемента, состоящего из различных участков, 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 участка «Скатная крыша» конструктивного элемента «Крыша» определена как 65 %.

Общая величина физического износа элемента, состоящего из различных участков, 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 «Крыша» принимается равной 50 %.

Техническое состояние – работоспособное.

11. Полы.

В местах общего пользования МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке в г. Владивостоке применены элементы «Полы цементные железные» и «Полы из поливинилхлоридных плиток».

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

Для элемента «Полы из поливинилхлоридных плиток» минимальная продолжительности эффективной эксплуатации до капитального ремонта составляет 10 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта конструктивного элемента «Полы» после 1993 года отсутствуют.

Величина физического износа по сроку эксплуатации элементов «Полы цементные железные» и «Полы из поливинилхлоридных плиток» определена как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: для элемента «Полы цементные железные» - «Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м² на площади до 25 %». Для элемента «Полы из поливинилхлоридных плиток»: «Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50 %».

В соответствии с положениями табл. 48 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» дефекты соответствуют интервалам износа 21-40%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями табл. 49 ВСН 53-86(р) «Полы из поливинилхлоридных плиток» данные дефекты соответствуют интервалам износа 21-40%. 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 элементов «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» и «Полы из поливинилхлоридных плиток» по визуальному осмотру определяется как 40%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа «из поливинилхлоридных плиток» по сроку эксплуатации.

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

Техническое состояние: работоспособное.

12. Перегородки.

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

Итого величина физического износа конструктивного элемента «перегородки» принимается равной 60%.

13. Оконные заполнения.

Положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности 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.

Окна пластиковые были установлены в 2013 году.

Величина физического износа оконных заполнений определены как: 22%.

В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.

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

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 производится по аналогичному элементу «дверные заполнения общественных зданий наружные». Двери металлические были установлены в 2008 г. Минимальная продолжительности эффективной эксплуатации данного элемента до капитального ремонта составляет 40 лет.

Методом экстраполяции, учитывая сроки эксплуатации, величина физического износа дверных заполнений определены как: 32%.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» принимается 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.

С учётом срока эксплуатации, величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется как 80 %.

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.

Величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 62%.

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 элемента «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации определена как 60 %.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» принимается равной 60 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

17. Общие коридоры и тамбуры.

При отделке поверхностей конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» использованы нижеследующие виды покрытий (участки): отделка штукатуркой, отделка водными составами, отделка масляными красками.

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. Капитальный ремонт проведён не позднее 2014 года.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «внутренние коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 12%.

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 «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «внутренние коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 10 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами».

В соответствии с табл. 63 ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 11-20 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленных для интервала 11-20 %.

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 определённому интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала».

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «внутренние коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 20%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа по визуальным признакам.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «внутренние коридоры и тамбуры» определена как 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 проведён не позднее 2014 года.

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

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия».

В соответствии с табл. 59 ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 41-60 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического 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 «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Внутренние коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «Внутренние 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.

Капитальный ремонт проведён не позднее 2014 года.

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

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Сырые пятна, отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10 % поверхности».

В соответствии с табл. 60 ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 41-60 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа для интервала 41-60 %.

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 «Внутренние коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру принимается равной 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Внутренние коридоры и тамбуры» определяется равной 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 конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» принимается равной 70 %.

18. Отопление.

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. 4 и рекомендуемое прил. 4 ВСН 53-86(р)).

При обследовании внутренней инженерной системы отопления (в дальнейшем – система ЦО) МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система ЦО МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из стальных труб, запорной арматуры, контрольно – измерительной аппаратуры, отопительных приборов.

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) предписывается использовать 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 № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке элементов «конвекторы» и «калориферы», оценка величины их физического износа не проводилась. Для оценки физического износа элемента «отопительные приборы» использовались данные по элементам «радиаторы чугунные».

Отдельно были определены величины физического износа элементов системы ЦО по сроку эксплуатации: магистральные трубы стальные черные (график 3 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%; стояки стальные (график 2 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%, радиаторы чугунные (график 1 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%; запорная арматура всех видов (график 5 на рис. 4 на Рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, радиаторов чугунных – 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.	Магистралы	25	0.25	80	20
2.	Стоякы	27	0.27	80	21.6
3.	Запорная арматура	7	0.07	80	5.6
4.	Отопительные приборы (радиаторы чугунные)	41	0.41	80	32.8
5.	Итого				80.0

Величина физического износа системы ЦО по сроку эксплуатации определена как 80.0%

При визуальном осмотре системы ЦО были выявлены нижеследующие дефекты: «Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и в магистралах, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей».

В соответствии с табл. 66 ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 41-60 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленных для интервала 41-60 %.

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 60%

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации – выбирается большая – величина физического износа ЦО по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ЦО принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

19. Автоматизированные тепловые пункты.

Отсутствуют

20. Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии.

Отсутствуют.

21. Элеваторные узлы системы отопления.

В соответствии с положениями Приложения № 3 к ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «элеваторные узлы системы отопления» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Сведения о капитальном ремонте после 1994 года отсутствуют.

Величина физического износа по сроку эксплуатации определена как 80%.

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» системы ЦО принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

22. Система горячего водоснабжения.

Отсутствует по конструктивным решениям.

23. Общедомовые узлы учета потребления ГВС.

Отсутствуют

24. Система холодного водоснабжения.

При обследовании внутренней инженерной системы ХВС МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система ХВС МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из труб стальных чёрных, запорной арматуры, 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)).

С учётом срока эксплуатации 58 лет, отдельно были определены величины физического износа по сроку эксплуатации элемента «магистралей из труб стальных чёрных» (график 3 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р), составившая 80%, элемента «трубопроводы стальные черные» для стояков (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р), составившая 80%, запорной арматуры латунной (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%, запорной арматуры чугунной (график 4 рис. 3 «Физический износ системы водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов стальных черных, 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.	Магистралей	50	0.50	80	40
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: «Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов».

В соответствии с табл. 67 выявленные дефекты соответствуют интервалам 21-40 % и 41-60%. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для данных интервалов.

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, определённая способом визуального осмотра, определена как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая - величина физического износа ХВС по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ХВС, принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

25. Общедомовые узлы учета потребления ХВС.

Отсутствуют.

26. Система газоснабжения.

Система газоснабжения отсутствует.

27. Общедомовые узлы учета потребления газа.

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

28. Система канализации.

При обследовании внутренней инженерной системы канализации МКД № 4 по ул. Абрекская был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система канализации МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке 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» по сроку эксплуатации (график 1 рис. 6 «Физический износ системы канализации» ВСН 53-86(р)), определена как 80%.

Аналогичные данные содержатся в приложении 3 к ВСН – 58-88 (р).

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

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

При визуальном осмотре системы канализации дефектов не выявлено.
Величина физического износа системы канализации принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

29. Система электроснабжения и освещения.

При обследовании внутренней инженерной системы электроснабжения МКД № 4 по ул. Абрекская был определён состав элементов системы, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Установлено, что система электроснабжения МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке состоит из магистралей, внутриквартирных сетей, электроприборов (осветительных приборов), ВРУ.

Сведения о проведении капитального ремонта системы электроснабжения МКД № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке отсутствуют.

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 «магистральной» (график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%, «электроприборов (осветительных приборов)», (график 4 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%, «ВРУ» (график 5 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

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	45.0	0.45	80	36
2.	Электроприборы (осветительные приборы)	32.0	0.32	80	25.6
3.	ВРУ	23.0	0.23	80	18.4
4.	Итого	80			

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

Аналогичные данные для определения величины физического износа по сроку эксплуатации до капитального ремонта содержатся в приложении 3 к ВСН 58-88 (р)

При определении физического износа системы электроснабжения в целом путём визуального осмотра была использована таблица № 69 ВСН 53-86(р) физического износа внутренней системы инженерного оборудования электроснабжения.

При визуальном осмотре системы электроснабжения выявлены нижеследующие дефекты: Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, электропроводка выполнена двухжильной, что не соответствует современным требованиям, согласно которым электропроводка должна быть трёхжильная. Предельный срок эксплуатации магистралей электроснабжения и ВРУ истёк.

В соответствии с табл. 69 выявленные дефекты соответствуют интервалам 21-40 % и 41-60%. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для данных 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 определённому интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала».

Величина физического износа системы ХВС, определённая способом визуального осмотра, определена как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации – выбирается большая – величина физического износа ХВС по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы электроснабжения принимается равной 80%.

Техническое состояние – 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.

Технически система вентиляции представляет из себя систему отверстий во внутренних стенах, поэтому величина физического износа элементов «система вентиляции» принимается равной величине физического износа элемента «стены внутренние».

Величина физического износа системы вентиляции принимается равной 65%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

32. Мусоропровод.

Отсутствует

33. Пожарный водопровод.

Отсутствует.

35. Переговорно-замочное устройство.

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

36. Лифтовое оборудование

Отсутствует

37. 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 № 4 по ул. Абрекская в г. Владивостоке в целом

Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненны х конструкти	Удельные веса каждого элемента по таблице	Расчетный удельный вес элемента, X 100%	Физический износ элементов здания, %	
				по результ	срдне взвеше

		вных элементов по сб.№28, таб. № 31 «А»,%	прил.2 ВСН 53-86 р, %		атам оценки	нное значен ие физиче ского износа
1.	Фундаменты	17	—	17	80	13.6
2.	Стены	22	73	16.6	80	13.2
3.	Перегородки	22	27	5.5	65	3.58
4.	Перекрытия	14	-	14	60	8.4
5.	Конструкции крыши	2	75	1.5	20	0.3
6.	Кровельное покрытие	2	25	0.5	50	0.25
7.	Окна	7	48	3.36	20	0.67
8.	Отделочные покрытия	11	-	11	70	7.7
9.	Отмостка	5	45	2.25	80	1.8
10.	Лестницы	5	24	1.2	80	0.96
11.	Балконы и лоджии	5	31	1.55	60	0.93
12.	Полы	6	-	6	80	4.8
13.	Двери	7	52	3.64	30	1.09
14.	Холодное водоснабжение	4	-	4	80	3.2
15.	Отопление	4	-	4	80	3.2
16.	Канализация	4	-	4	80	3.2
17.	Электрооборуд ование	4	-	4	80	3.2
	Итого					70.07

Величина физического износа здания по адресу г. Владивосток, ул. Абрекская, 4 определена как 70.07 %.

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. Абрекская, 4, на 26 мая 2025 года принимается равным 70%.

Инженер ПТО
ООО «УК СТАНДАРТ»

Климовский
Андрей Дниирович
201-28-21

Климовский А.Д.