



ООО «УК СТАНДАРТ»

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/>

Исх. № _____ от « ____ » _____ 2025 г.

Разъяснения

о ходе проведения расчётов величин физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 18 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 № 18 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)).

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 № 18 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 определена как 37.33 %.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» по сроку эксплуатации определена как 35.00 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Увлажнение стен и потолка подвала со стороны южного торца в районе теплового ввода».

В соответствии с положениями табл. 4. ВСН 53-86(р) «Фундаменты ленточные крупноблочные» данные дефекты попадают в интервал 21-40 %.

В соответствии с положениями Примечания 2. к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» по визуальному осмотру определена как 21%.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» принимается равной 35 %

Техническое состояние – работоспособное.

2. Цоколь.

Поскольку элемент «цоколь» в МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке является продолжением элемента «фундамент», величина физического износа цоколя определяется аналогично фундаменту.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа конструктивного элемента «цоколь» принимается равной 35%.

Техническое состояние – работоспособное.

3. Стены наружные.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5—3,5 кирпича)» до капитального ремонта составляет 50 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 44.8 %.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 45%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Отдельные трещины и выбоины».

В соответствии с положениями табл. 15 ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалу 0-10 %, 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» по визуальному осмотру определена как 10%.

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

Величина физического износа элемента «стены наружные» принимается равной 45%.

Техническое состояние – 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 конструктивного элемента «Стены внутренние» по сроку эксплуатации определяется как 29.86 %.

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» определена как 30%

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

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элементов «стены внутренние» и «перегородки» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены внутренние» принимается равной 30%

Техническое состояние – работоспособное.

5. Фасад

Конструктивный элемент «фасад» в МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа определяется аналогично.

Величина физического износа конструктивного элемента «Фасад» принимается равной 35%.

Техническое состояние – работоспособное.

6. Несущие конструкции.

Конструктивный элемент «Несущие конструкции» в МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке совпадает с конструктивным элементом «Стены наружные», величина физического износа определяется аналогично.

Величина физического износа конструктивного элемента «Несущие конструкции» принимается равной 35%.

Техническое состояние – 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 56%.

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 «Водостоки внутренние из труб чугунных» по сроку эксплуатации определена как 55%

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

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

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

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» по сроку эксплуатации определена как 28%.

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

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

Провести визуальный осмотр элементов «перекрытия» в полном объёме не представилось возможным.

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

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

Техническое состояние – 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.

Величина физического износа стен внутренних по сроку эксплуатации определяется 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. «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалу 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 составляет 80%.

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

10. Крыша.

Крыша МКД № 18 по ул. Давыдова конструктивно состоит из конструкций крыши и кровли.

Конструкциями крыши служат перекрытия, величина физического износа которых определена в п.8.

Величина физического износа участка «конструкции крыши» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 30%.

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

Капитальный ремонт участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» проводился в 2017 г.

Величина физического износа участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 64%.

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

Величина физического износа участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 60%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10 % кровли; ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства».

В соответствии с положениями табл. 41 «Кровли рулонные» данные дефекты соответствуют интервалу 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 участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» по визуальному осмотру определена как 40%.

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

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

Техническое состояние - ограниченно-работоспособное

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

Величина физического износа конструктивного элемента «Кровля» принимается равной 38.75 %.

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 «Кровля» принимается равной 45 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

11. Полы.

Конструктивный элемент «Полы» в местах общего пользования МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке состоит из трёх участков: 1. «Дощатые шпунтованные по перекрытиям» в холлах, 2. «Полы из синтетических плиток по дощатым шпунтованным перекрытиям» в холлах. 3. «Цементные железные».

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

Величина физического износа участка «Полы дощатые шпунтованные по перекрытиям» конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 72 %.

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

Величина физического износа участка «Полы дощатые шпунтованные по перекрытиям» конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 70 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Стирание

досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждений отдельных досок».

В соответствии с положениями табл. 51 «Полы дощатые шпунтованные по перекрытиям» данные дефекты соответствуют интервалу износа 21-40%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Полы дощатые шпунтованные по перекрытиям» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «полы дощатые, шпунтованные по перекрытиям» конструктивного элемента «Полы» определяется как 70%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

Поскольку величина физического износа элемента «Полы из синтетических плиток по дощатым шпунтованным перекрытиям в холлах» положениями ВСН 53-86(р), ВСН 58-88(р) и Сборника № 28 не нормируется, износ данного участка принимается равным износу элемента «Полы дощатые шпунтованные по перекрытиям».

Величина физического износа участка «Полы из синтетических плиток по дощатым шпунтованным перекрытиям в холлах» конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 70 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

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 по сроку эксплуатации определена как 72%.

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

Величина физического износа участка «Полы цементные железные» конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 70%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты «Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м² на площади до 25 %».

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 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 «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» конструктивного элемента «Полы» по визуальному осмотру определена как 40%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Полы цементные железные» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» конструктивного элемента «Полы» определена как 70%.

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 «полы» принимается равной 70%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

12. Перегородки.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «перегородки» определяется равной 35%.

Техническое состояние – работоспособное.

13. 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. Двери были установлены в 2012 году.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 36%.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 35%.

В ходе визуального осмотра дефектов не обнаружено.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» принимается равной 35 %.

Техническое состояние – работоспособное.

14. 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 были установлены в 2012 г.

Величина физического износа конструктивного элемента «Оконные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 24 %.

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

до 5%.

Величина физического износа конструктивного элемента «Оконные заполнения» по сроку эксплуатации определена как: 25 %.

В ходе визуального осмотра дефекты не выявлены.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» определяется равной 25 %.

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 37.33 %.

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 «Лестничные клетки» по сроку эксплуатации определена как 35 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Перила местами не имеют связей с выше и ниже расположенными перилами, частично - повреждены деревянные поручни. Мелкие выбоины и трещины в ступенях. Мелкие выбоины и трещины в ступенях».

В соответствии с положениями табл. 34. ВСН 53-86(р) данные дефекты попадают в интервал 0-20%, 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 «Лестничные клетки» по визуальному осмотру определена как 20%.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется равной 35 %.

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.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации определена как 28 %.

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 «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации определена как 30 %.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» определяется равной 30%.

Техническое состояние – работоспособное.

17. Общие коридоры и тамбуры.

Конструктивный элемент «общие коридоры и тамбуры» состоит из трёх участков: отделка штукатуркой по каменным стенам, 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.

Сведения о проведении капитального ремонта участка «Штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» отсутствуют.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 37.33 %.

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 отдельного участка элемента «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 40 %.

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 элемента «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по

визуальному осмотру определена как 20 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «штукатурка по каменным стенам» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» 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 в помещениях водными составами» до капитального ремонта составляет 4 года.

Сведения о проведении капитального ремонта после 2019 года отсутствуют.

Величина физического износа участка «Окраска водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации 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 в помещениях водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 20 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Окраска в помещениях водными составами» по сроку эксплуатации.

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

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

Сведения о проведении капитального ремонта после 2015 года отсутствуют.

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

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» по визуальному осмотру определяется как 40 %.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков» по сроку эксплуатации.

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

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

Величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» принимается равной 60 %.

Техническое состояние - работоспособное.

18. Отопление.

Система ЦО МКД № 18 по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из стальных труб, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, подкачивающих и циркуляционных насосов, отопительных приборов.

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

Капитальный ремонт системы центрального отопления выполнен в 2016 году.

Примечание 1. В связи с отсутствием в перечне элементов ЦО в МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке элементов «радиаторы чугунные» и «конвекторы», оценка величины их физического износа не проводилась. Для оценки физического износа элемента «отопительные приборы» использовались данные по элементам «калориферы всех видов»).

Примечание 2. В МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке элемент ЦО «стояки» выполнен из полипропилена армированного, поэтому величина его физического износа определяется ГОСТ 32415-2013 «Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия».

Максимальный срок службы трубопровода для пятого класса эксплуатации до капитального ремонта составляет 50 лет.

Величина физического износа участка «стояки» системы центрального отопления определяется как 11.2%.

Отдельно, были определены величины физического износа элементов системы ЦО: магистральные трубы стальные черные (график 3 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 39%; калориферы (график 3 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 43%; запорная арматура всех видов (график 5 на рис.4 на Рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 5%.

Примечание 3. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, калориферов – 12 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 центрального отопления 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	15	0.15	39	5.85
2.	Стояки	31	0.31	14.4	4,46
3.	Запорная арматура	3	0.3	75	22.5

4.	Отопительные приборы (Калориферы)	51	0.51	43	21,93
5.	Итого				54,74

Величина физического износа системы ГВС по сроку эксплуатации определена как 54,74%.

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

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 55 %.

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 принимается равной 20%

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Система центрального отопления» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы центрального отопления принимается равной 55 %.

Техническое состояние – работоспособное.

19. Автоматизированные тепловые пункты.

Автоматизированные тепловые пунктами называются узлы учёта тепловой энергии с установленным погодным регулированием. В МКД № 18 по ул. Давыдова в г. Владивостоке установлена система погодного регулирования.

Величина физического износа конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты» по сроку эксплуатации принимается по данным технической документации на элементы узла учёта потребления.

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

Узел учёта установлен в 2018 году.

Величина физического износа элемента Автоматизированные тепловые пункты» по сроку эксплуатации определена как 46,67%.

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 элемента «Автоматизированные тепловые пункты» по сроку эксплуатации определена как 45%.

Нормативно-правовыми актами ВСН 53-86(р), ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации автоматизированных тепловых пунктов не нормируется, также отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом.

Величина физического износа конструктивного элемента «Автоматизированные тепловые пункты» в целом составляет 45 %.

Техническое состояние – работоспособное.

20. Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии.

Величина физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» по сроку эксплуатации принимается по данным технической документации на элементы узла учёта потребления.

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

Узел учёта установлен в 2018 году.

Величина физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» по сроку эксплуатации определяется как 46,67%.

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 элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» по сроку эксплуатации определена как 45%.

В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии».

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

Величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» принимается равной 45 %.

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.

Капитальный ремонт проведён в 2018 году

Величина физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определяется как 18,87 %.

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 «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определяется как 20 %.

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

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа элемента «элеваторные узлы системы отопления» системы центрального отопления принимается равной 20 %.

Техническое состояние – работоспособное.

22. Система горячего водоснабжения.

Система ГВС МКД № 18 по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных чёрных, стояков, выполненных из труб 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 труб стальных черных 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 результата м оценки	средневзвеше нное 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				80.0

Величина физического износа системы ГВС по сроку эксплуатации определена как 80.0 %.

При визуальном осмотре системы ГВС были выявлены нижеследующие дефекты: «Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков».

В соответствии с табл. 65 «Системы горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалу 0-20 %. 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 ЦО, определённая способом визуального осмотра, принимается равной 20%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Система горячего водоснабжения» по сроку эксплуатации.

Таким образом, величина физического износа системы ГВС, определённая способом визуального осмотра, принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

23. Общедомовые узлы учета потребления ГВС.

Величина физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС» по сроку эксплуатации принимается по данным технической документации на элементы узла учёта потребления.

Срок эксплуатации элемента «Общедомовые узлы учета ГВС» до капитального ремонта установлен 12 лет.

Узел учёта установлен в 2018 году.

Величина физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС» по сроку эксплуатации определяется как 46,67%.

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 элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС» по сроку эксплуатации определена как 45%.

В нормативно-правовом акте ВСН 53-86(р), отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом в отношении элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС».

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

Величина физического износа конструктивного элемента «Общедомовые узлы учета потребления ГВС» принимается равной 45 %.

Техническое состояние – работоспособное.

24. Система холодного водоснабжения.

Система ХВС МКД № 18 по ул. Давыдова состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из оцинкованных труб, запорной арматуры, регулирующей арматуры, приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, смесителей и кранов в точках водоразбора.

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

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

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

Примечание 1. В соответствии с положениями таблицы прил.4 ВСН 53-86 (р), стояки и магистрали объединены в единый элемент «трубопроводы»

Отдельно были определены величины физического износа элемента «трубопроводы стальные черные» для магистралей и 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.	Магистраль	50	0.50	80	40
2.	Запорная арматура чугунная	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: «Ослабление сальниковых набивок и прокладок запорной арматуры, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах».

В соответствии с табл. 67 «Системы холодного водоснабжения» выявленные дефекты соответствуют интервалу 0-20 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные 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 ХВС по визуальному осмотру определена как 20%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления ХВС» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ХВС, принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

25. Общедомовые узлы учета потребления ХВС.

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

Величина физического износа элемента «водомерные узлы» по сроку эксплуатации определяется как 80%

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

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение – величину физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления ХВС» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа элемента «Общедомовые узлы учета потребления ХВС» принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

26. Система газоснабжения.

Система газоснабжения отсутствует.

27. Общедомовые узлы учета потребления газа.

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

28. Система канализации.

Система канализации МКД № 18 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» (график 1 рис. 6 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), определена как 56 %.

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 %.

Таким образом, величина физического износа элемента «система канализации» по сроку эксплуатации определяется как 55 %.

Примечание 1. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из оцинкованных труб составляет 40 лет.

При определении физического износа системы канализации в целом путём визуального осмотра была использована таблица № 68 ВСН 53-86(р)

физического износа внутренней системы инженерного оборудования канализации.

При визуальном осмотре элемента «система канализации» дефектов не выявлено.

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

Величина физического износа элемента «система канализации» принимается равной 55%.

Техническое состояние – работоспособное.

29. Система электроснабжения и освещения

Система электроснабжения МКД № 18 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.

Сведения о проведении капитального ремонта после 2002 года отсутствуют.

Отдельно были определены величины физического износа элементов «магистралей» (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 3 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 электроснабжение 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	32	0.32	80	25.6
2.	Электроприборы (осветительные приборы)	44.8	0.45	80	36
3.	ВРУ	23.2	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)

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

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

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, неисправность ВРУ».

В соответствии с положениями таблицы № 69 ВСН 53-86(р) «Система электрооборудования» выявленные 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 системы электроснабжения по визуальному осмотру определена как 60%.

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

Величина физического износа системы электроснабжения принимается равной 80%.

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, технически система вентиляции представляет из себя систему отверстий во внутренних стенах.

Величина физического износа «системы вентиляции» принимается равной величине физического износа элемента «стены внутренние».

Величина физического износа «системы вентиляции» принимается равной 35%.

32. Мусоропровод.

Мусоропровод после проведенных перепланировок находится внутри помещений собственников помещений. Провести визуальную оценку элементов «загрузочные устройства», «клапаны», «мусоросборная камера», «вентиляция», «ствол» не представляется возможным.

Для определения величины физического износа по сроку эксплуатации использованы положения ВСН 58-88(р).

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элементов «Загрузочные устройства, клапаны» - 10 лет, максимальный срок эксплуатации элементов «Мусоросборная камера, вентиляция» - 30 лет, максимальный срок эксплуатации элемента «ствол» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа участков «Загрузочные устройства, клапаны» мусоропровода по сроку эксплуатации определена как 80%; участков «Мусоросборная камера, вентиляция» мусоропровода по сроку эксплуатации определена как 74.67%, участка «ствол» мусоропровода по сроку эксплуатации определена как 37.33%

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 %.

Величина физического износа участков «Загрузочные устройства, клапаны» мусоропровода по сроку эксплуатации определена как 80%; участков «Мусоросборная камера, вентиляция» мусоропровода по сроку эксплуатации определена как 75 %, участка «ствол» мусоропровода по сроку эксплуатации определена как 35 %

Поскольку внутренняя инженерная система «Мусоропровод» после проведенных перепланировок находится внутри помещений собственников помещений, величина физического износа системы в целом определяется по величине физического износа элемента «Ствол».

Величина физического износа мусоропровода составляет 50%

Техническое состояние – работоспособное.

33. Пожарный водопровод.

Величина физического износа определена нижеследующим образом.

Внутренняя инженерная система пожарного водопровода МКД № 18

по ул. Давыдова в соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса, относится к общему имуществу собственников помещений.

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 пожарного водопровода оцениваются и учитываются величины физического износа магистралей, запорной арматуры.

Отдельно были определены величины физического износа элемента «трубопроводы из оцинкованной стали» (график 1 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р), составившая 45%, запорной арматуры латунной (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%, запорной арматуры чугунной (график 3 рис. 3 «Физический износ системы водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Величины физического износа отдельных участков системы пожарного водопровода составили: трубопроводы из оцинкованной стали – 55%, запорной арматуры латунной - 80%, запорной арматуры чугунной – 80 %

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из оцинкованных труб составляет 30 лет, запорной арматуры латунной составляет 14 лет, запорной арматуры чугунной составляет 9 лет.

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

Примечание.

Учитывая, что положениями Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)» не делается различие между запорной арматурой латунной и чугунной, и, учитывая одинаковую величину физического износа элементов «запорная арматура латунная» и «запорная арматура чугунная», в таблице расчёта используется графа «Запорная арматура». Цифры расчёта сведены в таблицу.

Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы внутреннего пожарного водопровода 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	55	27,5%

2.	Запорная арматура	50	0.50	80	40,0 %
3.	Итого	67,5 %			

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 пожарного водопровода по сроку эксплуатации определена как 65%.

При визуальном осмотре системы «Внутренний пожарный водопровод» выявлены нижеследующие дефекты: «Запорная арматура в месте присоединения отсутствует. В поэтажных шкафах отсутствуют напорные пожарные рукава и ручные пожарные стволы. Предельный срок эксплуатации магистральных труб системы стальных, черных пожарного водоснабжения истёк. Отсутствует секущая задвижка на присоединении пожарного водопровода к системе ХВС».

В соответствии с положениями таблицы № 67 ВСН 53-86(р) «Система холодного водоснабжения» выявленные дефекты соответствуют интервалам износа 0-21%; 21-40%; 41- 60% и 61-80%.

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 системы «Внутренний пожарный водопровод» по визуальному осмотру определена как 80%.

За окончательную оценку физического износа следует принимать большее значение - величину физического износа по визуальному осмотру.

Величина физического износа системы «Внутренний пожарный водопровод» принимается равной 80%.

Техническое состояние – аварийное.

35. Переговорно-замочное устройство.

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

36. Лифтовое оборудование

По сведениям специализированной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство, величина физического износа лифта заводской номер: 51586, год ввода в эксплуатацию: 2015, - 20%.

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

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 № 18 по ул. Давыдова в целом**

	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб.№28, таб. № 35 «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	18	—	18	35	7.88
2.	Стены	24	73	17.52	45	6.13
3.	Перегородки	24	27	6.48	35	1.62
4.	Перекрытия	15	-	15	30	4,5
5.	Конструкции крыши	1	75	0.75	30	0,23
6.	Кровля	1	25	0.25	60	0.15
7.	Окна	8	48	3.84	25	0.96
8.	Отделочные покрытия	8	-	8	60	4.8
9.	Лестницы	6	33	1.98	30	0.59
10.	Балконы и лоджии	6	25	1.5	25	0.38
11.	Полы	6	-	6	70	4.2
12.	Двери	8	52	4.16	25	1.04
13.	Холодное водоснабжение	2	-	2	80	1.6
14.	Горячее водоснабжение	2	-	2	80	1.6
15.	Отопление	2	-	2	55	1.1
16.	Канализация	2	-	2	55	1.1

17.	Электрооборудование	2	-	2	80	1.6
18.	Мусоропровод	2	-	2	50	1.0
19.	Внутренний противопожарный водопровод	2	-	2	80	1.6
	Итого					42,08

Величина физического износа здания по адресу г. Владивосток, ул. Давыдова, 18 на 26 мая 2025 года определена как 42,08%.

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, 18 на 26 мая 2025 года принимается равным 42 %.

Инженер
ООО «УК СТАНДАРТ»

Климовский А.Д.