**Методика определения физического износа гражданских зданий**

Министерство коммунального хозяйства РСФСР

Республиканское бюро технической инвентаризации

|  |
| --- |
| Утверждена  приказом по Министерству  коммунального хозяйства  РСФСР  27 октября 1970г. № 404 |

Москва-1970

**Содержание**

|  |
| --- |
| 1. ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ  2. ТАБЛИЦЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ  1. ФУНДАМЕНТЫ  2. СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ  3. ПЕРЕКРЫТИЯ  4. КРЫШИ И КРОВЛИ  5. ПОЛЫ  6. ПРОЕМЫ  7. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ  8. ВНУТРЕННИЕ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ   УСТРОЙСТВА  9. П PОЧИЕ РАБОТЫ  3. ПРИЛОЖЕНИЕ  Приложение 1  ПРИМЕРЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКТИВНОГО ЭЛЕМЕНТА С УЧЕТОМ УДЕЛЬНОГО ВЕСА УЧАСТКОВ, ИМЕЮЩИХ РАЗЛИЧНОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ  Приложение 2  ПРИМЕРНЫЕ УСРЕДНЕННЫЕ УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА НЕКОТОРЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ  Приложение 3  НОРМАТИВНЫЕ УСРЕДНЕННЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ИХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ |

"Методика определения физического износа гражданских зданий" разработана институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома (руководитель работы кандидат технических наук БАБКИН В.И.), согласована с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР

**1. ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ**

1. Настоящая "Методика определения физического износа гражданских зданий" вводится взамен "Таблиц признаков для определения процента изношенности частей строений и элементов благоустройства" (инструкция ГУКХ НКВД PCФСP по инвентаризации коммунальных имуществ № 228 от 27 апреля 1930 г.).

2. Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

3. Определение величины физического износа пропорционально нормативному сроку службы и возрасту зданий, как правило, не допускается.

4. В основу разработки настоящей методики положена закономерность соотношения физического износа и стоимости объективно необходимого капитального ремонта, имеющего возмещение этого износа, с учетом восстановительной стоимости конструктивных элементов.

5. Физический износ определяется по таблицам части 2 методики для каждого из участков конструктивного элемента, имеющих различную изношенность. Износ всего конструктивного элемента подсчитывается сложением величин износа отдельных участков, взвешенных по их удельному весу, в общем объеме конструктивного элемента (приложение 1).

6. Определение физического износа здания в целом производится принятым в технической инвентаризации методам сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

7. Признаки физического износа устанавливаются в основном путем осмотра (визуальным способом). При этом используются простейшие приспособление (уровень, отвес, метр, металлическая линейка, молоток, бурав, топор и т.п.). В исключительных случаях возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов силами эксплуатирующих организаций.

8. В таблицах части 2 признаки физического износа, расположены по нарастающей сложности. Признаки, характерные для большей величины износа, даны с учетом, предыдущих признаков.

В примерном составе ремонтных работ сопутствующие и отделочные работы, подлежащие выполнению, не упоминаются.

9. Допускается следующая степень округления величины физического износа.

- для отдельных участков конструктивного элемента до 10%;

- для конструктивного элемента в целом - до 5%;

- для здания в целом - до 1%.

10. Интервалы величины физического износа в таблицах части 2 приняты в зависимости от ценности конструктивного элемента.

Для менее ценных конструктивных элементов принят интервал в 20%, причем, признаки указаны для средних значений. Износ более ценных конструктивных элементов указан с интервалом в 10%, а признаки даны для крайних - больших - значений.

Например, для столбчатых фундаментов признаки даны с интервалом 20%. Следовательно, в интервале 21-40% признаки соответствуют величине износа в 30%, Крайние же значения (т.е. 20 или 40%) могут быть приняты в зависимости от того, насколько техническое состояние конструктивного элемента лучше или хуже указанного для износа в 30%.

11. Методикой учтены девять укрупненных элементов здания, которые при необходимости могут быть расчленены на более детальную номенклатуру, согласно приложению 2.

12. При отсутствии в данной методике таблиц для каких-либо малоценных или редко встречающихся конструктивных элементов, а также при появлении новых типов конструкций и материалов, следует пользоваться таблицами близких по характеру конструктивных элементов или нижеследующей укрупненной шкалой физического износа.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Физический износ | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 0-20 | хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0-1 |
| 21-40 | удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. | 12-36 |
| 41-60 | неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 38-90 |
| 61-80 | ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента | 93-120 |
| 81-100 | негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы |  |

Примечание : физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.

**2. ТАБЛИЦЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ**

**1. ФУНДАМЕНТЫ**

Таблица № 1 Фундаменты столбовые деревянные с забиркой.

Таблица № 2. Фундаменты столбовые каменные с кирпичным цоколем.

Таблица № 3. Фундаменты ленточные каменные.

Таблица № 4. Фундаменты ленточные крупноблочные.

Таблица № 1

ФУНДАМЕНТЫ СТОЛБОВЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ С ЗАБИРКОЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Разрушение отделочного слоя цоколя, незначительное ослабление врубок | Текущий ремонт |
| 21-40 | Искривление горизонтальных линий цоколя, коробление и повреждение отдельных досок забирки | Переборка или ремонт забирки |
| 41-60 | Поражение забирки гнилью, обрастание мохом нижней части цоколя, повреждения и отставание досок. Мелкие повреждения верхней части столбов | Полная смена забирки, ремонт оголовков столбов |
| 61-80 | Искривление горизонтальных линий стен, оседание отдельных участков здания. Забирка и столбы поражены гнилью, жучком и имеют значительные повреждения | Сиена столбов и забирки с вывешиванием стек |

Таблица № 2

ФУНДАМЕНТЫ СТОЛБОВЫЕ КАМЕННЫЕ С КИРПИЧНЫМ ЦОКОЛЕМ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Медине дефекты цокольной части (трещины, местные выбоины) | Текущий ремонт |
| 21-40 | Наличие трещин, сколов и выпадание отдельных камней в надземной части цоколя и столбов | Ремонт цоколя и надземной части фундаментных столбов |
| 41-60 | Перекосы, выпучивание забирки, глубоко раскрытые трещины в цоколе; трещины, сколы и значительное выпадание камней в надземной части столбов | Смена цокольной части, ремонт верхней части фундаментных столбов |
| 61-80 | Искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков стен, перекосы оконных и дверных заполнений, полное разрушение цоколя, расстройство кладки столбов | Полная смена фундамента и цоколя с вывешиванием стен |

Таблица № 3

ФУНДАМЕНТЫ ЛЕНТОЧНЫЕ КАМЕННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа | Текущий ремонт |
| 21-40 | Отдельные глубокие трещины шириной до 1 см и сырые места в цоколе и под окнами; выпучивание отдельных участков стен подвала | Ремонт кладки и устройство ранд-балок местами; ремонт горизонтальной гидроизоляции |
| 41-60 | Выпучивание и заметные искривления линии цоколя; сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания; выпучивание полов и стен подвала | Усиление или смена кладки отдельных участков; восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции; устройство поясков жесткости на стенах здания |
| 61-80 | Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания; значительное выпирание грунта и разрушение стен в подвале | Полная смена фундамента; ремонт нецелесообразен |

Таблица № 4

ФУНДАМЕНТЫ ЛЕНТОЧНЫЕ КРУПНОБЛОЧНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен подвала | Текущий ремонт |
| 21-40 | Трещины в швах между блоками, высолы и сырые пятна на стенах подвала | Заполнение швов между блоками; ремонт штукатурки стен подвала, ремонт вертикальной гидроизоляции и отмосток |
| 41-60 | Трещины, выкрошивание и местные разрушения блоков (видна арматура), выщелачивание раствора в швах между блоками на глубину до 10 см; мокрые пятна на цоколе и стенах подвала. Систематическое затопление водой подвала или подполья | Заделка трещин и разрушенных мест; восстановление вертикальной гидроизоляции; усиление фундаментов местами |
| 61-80 | Массовые повреждения и разрушения блоков; прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, выпирание грунта в подвале | Полная смена фундаментов, ремонт нецелесообразен |

**2. СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ**

Таблица № 5. Стены деревянные каркасные.

Таблица № 6. Стены рубленые из бревен и брусчатые.

Таблица № 7. Стены деревянные рубленые с наружной облицовкой кирпичом.

Таблица № 8. Стены деревянные сборно-щитовые.

Таблица № 9. Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

Таблица № 10. Стены кирпичные.

Таблица № 11. Стены кирпичные с облицовкой керамическими блоками или плитками.

Таблица № 12. Стены из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей.

Таблица № 13. Стены из ненесущих панелей.

Таблица № 14. Перегородки несущие панельного типа.

Таблица № 15. Перегородки деревянные неоштукатуренные.

Таблица № 16. Перегородки деревянные оштукатуренные.

Таблица № 17. Перегородки фибролитовые.

Таблица № 18. Перегородки кирпичные.

Таблица № 19. Перегородки гипсобетонные и гипсошлакобетонные.

Таблица № 5

СТЕНЫ ДЕРЕВЯННЫЕ КАРКАСНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Единичные мелкие повреждения обшивки или штукатурки | Текущий ремонт |
| 11-20 | Продуваемость и следы промерзания стен; повреждения обшивки или отпадание штукатурки в углах стен | Добавление утепляющей засыпки; ремонт обшивки в углах стен |
| 21-30 | Штукатурка выкрошилась отдельными местами; коробление и повреждение отдельных досок обшивки на площади до 15%; следы гнили в нижних досках | Смена отдельных досок и ремонт обшивки или ремонт штукатурки |
| 31-40 | Обшивка стен покоробилась, растрескалась и местами отстала на площади до 30%; отпадание штукатурки во многих местах до 40% площади | Большой ремонт штукатурки или переборка обшивки с добавлением нового материала, смена отливных досок и обшивки углов |
| 41-50 | Массовое отпадание штукатурки или гниль и отставание обшивки | Смена обшивки стен, штукатурка заново |
| 51-60 | Искривление горизонтальных линий фасада, перекосы оконных и дверных коробок. Наружная обшивка и штукатурка имеют выпучивание; массовое отставание досок. | Смена верхней и нижней обвязки, концов стоек и подкосов |
| 61-70 | Каркас местами обнажен и поражен гнилью. Обшивка полностью повреждена. Опасные деформации сильно развиваются или приостановлены временными креплениями | Ремонт нецелесообразен, т.к. требуется полная смена стен |
| 71-80 | Конструкция на грани обрушения и местами уже разрушилась |  |

Таблица № 6

СТЕНЫ РУБЛЕНЫЕ ИЗ БРЕВЕН И БРУСЧАТЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Незначительные повреждения наружной обшивки или небольшие нарушения конопатки | Текущий ремонт |
| 11-20 | Наружная обшивка стен или штукатурка растрескалась и местами отстала, особенно в углах стен и в нижней части; конопатка нарушена, венцы местами потрескались | Переборка наружной чистой обшивки с добавлением материала. Смена отливной доски и обшивка углов, и выборочная конопатка стен |
| 21-30 | Искривление горизонтальных линий Фасада, следы сырости. и гнили на уровне нижнего окладного венца, а также венцов у карниза и под оконными проемами. Наружная обшивка в этих местах отстала, штукатурка растрескалась и частично отпала | Смена окладного венца и местами отдельных венцов у карниза и под оконными проемами; ремонт обшивки местами |
| 31-40 | Сильная продуваемость и промерзание стен; конопатка полностью нарушена; в венцах глубокие трещины и гниль местами | Конопатка стен (пазов и трещин в бревнах) со снятием и восстановлением чистой обшивки, добавлением сжимов и смена отдельных венцов |
| 41-50 | Выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекошены дверные и оконные косяки, углы стен поражены гнилью и осели | Переборка местами стен с добавлением нового материала |
| 51-60 | Имеются опасные деформации, венцы сильно повреждены и загнили | Полная переборка стен с использованием старых материалов |
| 61-70 | Конструкция совершенно расстроена. Стены повсеместно повреждены грибком и жучком | Капитальный ремонт нецелесообразен, т.к. требуется полная смена стен |
| 71-80 | Конструкция на грани обрушения и местами уже разрушается |  |

Таблица № 7

СТЕНЫ ДЕРЕВЯННЫЕ РУБЛЕНЫЕ С НАРУЖНОЙ ОБЛИЦОВКОЙ КИРПИЧОМ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Отдельные волосные трещины и выбоины | Текущий ремонт |
| 11-20 | Трещины по швам кладки отдельными местами | Заделка трещин с ремонтом поверхности кладки |
| 21-30 | Выпучивание облицовки местами Выкрошивание или выветривание раствора из швов, трещины по кирпичной кладке | Ремонт и смена кирпичной облицовки |
| 31-40 | Массовые выпучивания с отпаданием штукатурки или выветриванием раствора в швах; выкрошивание и выпадание отдельных кирпичей; незначительная гниль отдельных венцов; сырость | Смена кирпичной облицовки и венцов |
| 41-50 | Неравномерные осадки, перекосы косяков проемов, кладка облицовки местами расслаивается и легко разбирается; древесина окладных и частично отдельных венцов повреждена гнилью; сырость | Смена кирпичной облицовки, окладных и частично отдельных венцов |
| 51-60 | Выпадание кирпичей из кладки,  неравномерные осадки, гниль древесины | Смена кирпичной облицовки и стен с частичным использованием материалов |
| 61-70 | Разрушение облицовки, гниль, поражение грибком | Полная смена конструкции стен; ремонт нецелесообразен |

Таблица № 8

СТЕНЫ ДЕРЕВЯННЫЕ СБОРНО-ЩИТОВЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Мелкие повреждения наружной обшивки щитов | Текущий ремонт |
| 11-20 | Гниль в отливной доске, в обшивке углов и пересечений с внутренними стенками | Смена отливной доски и обшивка углов и пересечении |
| 21-30 | Незначительное искривление горизонтальных линий, гниль в нижней части щитов и обвязке местами; отдельные щели в стыках щитов | Ремонт нижней обвязки и щитов отдельными местами; конопатка стыков щитов |
| 31-40 | Заметные искривления горизонтальных линий, ослабление вертикальных стыков между щитами и неравномерная просадка их; гниль в щитах и других деталях | Смена нижней обвязки и части щитов местами; укрепление связи между щитами |
| 41-50 | Значительные искривления горизонтальных линий; выпирание, отклонение от вертикали и гниль щитов; сильная сырость в помещениях | Ремонт части щитов смена обвязки и обшивки |
| 51-60 | Сильные искривления и выпучивания; перекосы оконных и дверных проемов; неравномерные осадки; сильная гниль и сырость в древесине; временные крепления местами | Смена или переборки отдельных щитов с использованием до 50% старого материала |
| 61-70 | Значительные искривления конструкции стен и неравномерные осадки; массовые повреждения жучком и гнилью; наличие массовых мест предыдущих ремонтов, временные крепления и подпорки | Полная смена щитов |

Таблица № 9

СТЕНЫ ИЗ МЕЛКИХ БЛОКОВ, ИСКУССТВЕННЫХ И ЕСТЕСТВЕННЫХ КАМНЕЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Отдельные волосные трещины и выбоины | Текущий ремонт |
| 11-20 | Выветривание швов или трещины в штукатурке местами; коррозия металлических обделок выступающих частей | Расшивка швов или трещин в штукатурке, ремонт обделок выступающих частей |
| 21-30 | Выветривание отдельных камней, трещины в швах или отпадание штукатурки местами; околы краев камней; глубокие трещины в карнизе | Подмазка швов и выветривающихся камней местами; ремонт карниза |
| 31-40 | Глубокие трещины и выпадение камней в карнизе; массовые выветривания швов и камней кладки или отпадение штукатурки | Перекладка карниза, усиление кладки, восстановление штукатурки |
| 41-50 | Сквозные осадочные трещины и выпадение камней в перемычках, карнизах и углах здания, незначительные отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков | Крепление отдельных участков стен; смена перемычек и карнизов |
| 51-60 | Вертикальные трещины в простенках, разрушение и расслоение кладки стен местами; нарушение связи отдельных участков, временные крепления местами | Усиление простенков и перекладка отдельных участков стен, крепление стен поясами, балками и т.п. |
| 61-70 | Массовое расстройство кладки, задержанное временными креплениями | Полная перекладка стен, ремонт нецелесообразен |

Таблица № 10

стены кирпичные

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Отдельные волосные трещины и выбоины | Текущий ремонт |
| 11-20 | Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10% | Ремонт штукатурки или расшивка швов, очистка фасада |
| 21-30 | Выпучивание и отпадение штукатурки местами на плоскости стен, у карнизов и перемычек или выветривание швов на глубину до 2 см на площади до 30%; выкрошивание отдельных кирпичей; трещины в кладке карниза и перемычек, следы сырости на поверхности | Ремонт штукатурки или подмазка швов и выкрошившихся кирпичей, очистка фасада; ремонт карниза и перемычек |
| 31-40 | Массовые выпучивания с отпадением штукатурки или выветривание швов на глубину до 4 см на площади до 50%; выкрошивание и выпадение отдельных кирпичей на плоскости стен, в карнизе и перемычках; высолы и сырые пятна | Ремонт поврежденных мест стен, карнизов и перемычек |
| 41-50 | Сквозные осадочные трещины в перемычках и под оконными проемами; массовое выпадение кирпичей в перемычках, карнизах, углах здания, незначительные отклонении от вертикали и выпучивания | Крепление стен, поясами, рандбалками, тяжами и т.п., смена или усиление перемычек и карнизов, усиление простенков |
| 51-60 | Массовые прогрессирующие сквозные трещины, кладка местами расслаивается и легко разбирается, заметные искривления и выпучивания; местами временные крепления | Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков |
| 61-70 | Кладка совершенно расстроена и деформирована, массовые временные крепления стен | Полная перекладка стен; ремонт нецелесообразен |

Таблица № 11

СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ С ОБЛИЦОВКОЙ КЕРАМИЧЕСКИМИ БЛОКАМИ ИЛИ ПЛИТКАМИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Мелкие единичные трещины и местные выбоины в керамике | Текущий ремонт |
| 11-20 | Трещины в облицовке на откосах проемов, отслоение от кирпичной кладки, выпадение отдельных блоков или плиток на фасадах | Крепление облицовки инъекцией, цементным молоком и замена отдельных блоков или плиток |
| 21-30 | Отслоение облицовки от кирпичной кладки с выпадением ее на отдельных участках до 20% площади, трещины в швах, горизонтальные штробы в теле кладки, мокрые пятна в местах отсутствия облицовки | Замена и крепление облицовки, заделка трещин с ремонтом поверхности кирпичной кладки |
| 31-40 | Выпадение облицовки на отдельных участках более 20% площади; трещины в кладке, выкрошивание раствора из швов, высоли и сырые пятна на поверхности кладки в местах отсутствия облицовки; трещины в отдельных железобетонных перемычках | Замена выпавшей облицовки, заделка трещин с ремонтом поверхности кладки, перекладка простенков отдельными участками объемом до 5 м3 в одном месте; смена перемычек |
| 41-50 | Глубоко раскрытие трещины в кирпичном кладке и в перемычках, выпадение отдельных кирпичей из карнизов, массовые отпадения облицовки, мокрые пятна на стенах | Заделка трещин в кирпичной кладке; перекладка карнизов; усиление простенков; укрепление стен металлическими связями, смена или усиление перемычек; смена всей облицовки |
| 51-60 | Полное отпадение облицовки, развивающиеся трещины в кирпичной кладке и перемычках; выпадение кирпичей из кладки; заметные искривления и выпучивания стен; потеря связи между отдельными участками стен; местами временные крепления | Усиление и укрепление стен; полная облицовка вновь, смена большинства перемычек |
| 61-70 | Кладка совершенно расстроена; массовые временные крепления стен | Полная перекладка стен; ремонт нецелесообразен |

Таблица № 12

СТЕНЫ ИЗ КРУПНОРАЗМЕРНЫХ БЛОКОВ И ОДНОСЛОЙНЫХ НЕСУЩИХ ПАНЕЛЕЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Нарушение покрытий выступающих частей фасада; отдельные мелкие выбоины | Текущий ремонт |
| 11-20 | Выбоины местами в фактурной слое; ржавые подтеки около выбоин, загрязнение и выцветание наружной отделки | Заделка раствором выбоин; подмазка фактурного слоя |
| 21-30 | Отслоение и выкрошивание раствора в местах зачеканки стыков, следы протечек через стыки внутри здания | Герметизация швов |
| 31-40 | Глубокие раскрытые трещины и выбоины; местами полное отсутствие раствора в стыках, следы постоянных протечек, промерзание и продувание через стыки | Вскрытие, зачеканки и герметизация  стыков |
| 41-50 | Диагональные трещины по углам простенков, вертикальные трещины по перемычкам в местах установки балконных плит и козырьков | Усиление простенков и перемычек |
| 51-60 | Вертикальные широко раскрытые трещины длиной более 3-х метров по стыкам и телу перемычек; нарушение связи между отдельными участками стен | Укрепление и усиление отдельных участков |
| 61-70 | Заметные искривления горизонтальных и вертикальных линий стен, массовые разрушения блоков или панелей | Разборка и устройство стен вновь; ремонт нецелесообразен |

Таблица № 13

СТЕНЫ ИЗ НЕНЕСУЩИХ ПАНЕЛЕЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Нарушение обрамлений выступающих частей фасада; мелкие выбоины местами | Текущий ремонт |
| 11-20 | Трещины, выкрошивание и выпадение раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя около стыков, следы протечек через стыки внутри здания | Ремонт облицовки и заделка стыков местами |
| 21-30 | Массовые отслоения, выкрошивания и выпадения раствора в стыках; облицовка или фактурный слой панелей до 20% площади повреждены, внутри здания следы протечек | Ремонт облицовки, зачеканка и герметизация стыков |
| 31-40 | Промерзание стен, сильное разрушение стыков | Ремонт и герметизация стыков, утепление стен |
| 41-50 | Постоянные мокрые пятна, высолы и подтёки внутри помещения, массовые вздутия или отсутствие облицовки снаружи | Смена облицовки, ремонт панелей местами |
| 51-60 | Выпирание или отпадение панелей от несущих конструкций, нарушения креплений панелей, мелкие трещины в каркасе | Выравнивание и укрепление панелей, устройство дополнительных связей с несущими конструкциями |
| 61-70 | Горизонтальные и вертикальные линии стен искривлены, панели отошли от основных конструкций, в теле панелей глубокие трещины; расстройство узлов и механические повреждения каркаса | Полная смена панелей и усиление каркаса; ремонт нецелесообразен |

Таблица № 14

ПЕРЕГОРОДКИ НЕСУЩИЕ ПАНЕЛЬНОГО ТИПА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Волосные трещины в местах сопряжения с плитами перекрытия и с дверными заполнениями | Текущий ремонт |
| 21-40 | Глубокие трещины и выкрошивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями | Заделка стыков, укрепление панелей |
| 41-60 | Большие сколы и сквозные трещины у мест примыкания к перекрытиям; выбоины, расслоение и отставание защитного слоя панелей | Заделка и расшивка трещин и усиление перегородок отдельными местами |
| 61-80 | Заметные выгибы, горизонтальные трещины на поверхности массовое обнажение арматуры | Усиление перегородки или полная смена |

Таблица № 15

ПЕРЕГОРОДКИ ДЕРЕВЯННЫЕ НЕОШТУКАТУРЕННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие выколы и трещины | Текущий ремонт |
| 21-40 | Ощутимая, зыбкость, отклонение от вертикали, наличие щелей и зазоров в местах сопряжения со смежными v конструкциями | Выравнивание перегородок в вертикальной плоскости и укрепление их связей со смежными конструкциями |
| 41-60 | Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью; перегородки выпучились в вертикальной плоскости | Вывешивание и выравнивание перегородок, смена сгнившей обвязки и подкладок, частичная переборка |
| 61-80 | Массовые поражения гнилью, жучком; перекосы и выпучивания; сквозные трещины | Полная смена перегородок |

Таблица № 16

ПЕРЕГОРОДКИ ДЕРЕВЯННЫЕ ОТШТУКАТУРЕННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие волосные трещины и выкрошивание штукатурки местами, редкие повреждения от ударов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Ощутимая зыбкость, отклонение от вертикали, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями | Выравнивание перегородок в вертикальной плоскости и укрепление их связей со смежными конструкциями |
| 41-60 | Глубокие трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями и потолками; диагональные трещины в местах примыкания к стенам; выпучивание в вертикальной плоскости | Вывешивание и выравнивание перегородок, смена негодных подкладок и нижней обвязки |
| 61-80 | Сквозные продольные и диагональные трещины по всей поверхности; выпучивание, коробление и выпирание досок; следы сырости; в местах обнажения древесины видны гниль струпья, ходовые отверстия жучка | Полная смена перегородок |

Таблица № 17

ПЕРЕГОРОДКИ ФИБРОЛИТОВЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие трещины и редкие выколы от ударов | Текущие ремонт |
| 21-40 | Ощутимая зыбкость плит, трещины между плитами и в местах сопряжения плит со стойками каркаса | Укрепление плит |
| 41-60 | Выпучивание и выпадение отдельных плит, заметные отклонения от вертикали, сквозные трещины в местах сопряжения со сменными конструкциями, местами гниль | Переборка перегородок с добавлением новых материалов |
| 61-80 | Большинство плит разрушено, перегородки имеют горизонтальные и вертикальные выпучивания, большие отклонения от вертикали; в местах, где отсутствует штукатурка, видна гниль, струпья, пленки | Полная смена перегородок |

Таблица № 18

ПЕРЕГОРОДКИ КИРПИЧНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Волосные трещины в местах  сопряжений перегородок с потолками, редкие выколы от ударов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Беспорядочные мелкие трещины на поверхности, а также глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями | Расчистка поверхности, заделка и расшивка трещин |
| 41-60 | Небольшие выпучивания, выкрошивание и отпадение штукатурки; отдельные кирпичи расшатались | Расчистка поверхности, смена и укрепление отдельных кирпичей |
| 61-80 | Большие выпучивания и заметные отклонения от вертикали; сквозные трещины; выпадение кирпичей | Полная смена перегородок |

Таблица № 19

ПЕРЕГОРОДКИ ГИПСОБЕТОННЫЕ И ГИПСОШЛАКОБЕТОННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие волосные трещины в местах сопряжений перегородок с потолками, редкие выколы от ударов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Глубокие или сквозные трещины в пестах сопряжений со смежными конструкциями | Расчистка поверхности, заделка и расшивка трещин |
| 41-60 | Выбоины и сколы, нарушение связей между отдельными плитами | Заделка выбоин и сколов, укрепление отдельных плит и примыканий к наружным стенам |
| 61-80 | Большинство плит расколото и шатаются; большие выпучивания и заметные отклонения от вертикали | Полная смена перегородок |

**3. ПЕРЕКРЫТИЯ**

Таблица № 20. Перекрытия деревянные неоштукатуренные.

Таблица № 21. Перекрытия деревянные оштукатуренные.

Таблица № 22. Перекрытия из сборного железобетонного настила.

Таблица № 23. Перекрытия из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей.

Таблица № 24. Перекрытия из кирпичных сводиков по стальным балкам.

Перекрытия сборные из мелкоразмерных плит по балкам (см. примечание к таблице № 22).

Таблица № 20

ПЕРЕКРЫТИЯ ДЕРЕВЯННЫЕ НЕОШТУКАТУРЕННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Волосные усадочные трещины в балках и накате | Текущий ремонт |
| 11-20 | Большие зазоры и щели между досками наката | Проконопатка или заделка щелей деревянными рейками |
| 21-30 | Следы протечек, мокрые пятна, отдельные участки засыпки намокли или слежались | Смена, рыхление и добавление засыпки, очистка и антисептирование древесины |
| 31-40 | Продольные трещины или зазоры по сторонам балок | Смена или укрепление черепных брусков |
| 41-50 | Гниль в местах заделки балок в наружные стены | Усиление концов балок, устройство заполнения перекрытия вновь |
| 51-60 | Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью, по сторонам балок имеются глубокие трещины и зазоры; временные подпорки местами | Смена наката и черенных брусков; усиление балок |
| 61-70 | Балки имеют заметные прогибы, на древесине - массовые поражения гнилью и жучком; быстро разливающиеся опасные деформации | Полная смена перекрытия |
| 71-80 | Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось | - |

Таблица № 21

ПЕРЕКРЫТИЯ ДЕРЕВЯННЫЕ ОТШТУКАТУРЕННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Мелкие волосные беспорядочные трещины на потолке, выкрошивание штукатурки отдельными мелкими местами | Текущий ремонт |
| 11-20 | Значительные беспорядочные трещины; на потолках выкрошивание, отпадение и отслоение штукатурки, глухой звук при простукивании | Отбивка и восстановление штукатурки; мелкий ремонт наката |
| 21-30 | Следы протечек и мокрые пятна на потолке; перенасыщение влагой засыпки, отдельные участки которой слежались; обмазка местами разрушилась | Смена негодной обмазки и засыпки или ее рыхление и досыпка; очистка и антисептирование древесины |
| 31-40 | Ощутимая вибрация; диагональные трещины на потолке | Усиление балок, разборка и устройство вновь части перекрытия, прилегающего к балкам |
| 41-50 | Глубокие трещины в .местах сопряжения балок с наружными стенами; следы мокрых пятен | Вскрытие части перекрытия, усиление концов балок и устройство перекрытия вновь |
| 51-60 | Глубокие продольные трещины вдоль балок на потолке; в отдельных местах временные подпорки | Усиление и частичная смена балок, устройство вновь заполнения |
| 61-70 | Диагональные, продольные и поперечные трещины на потолке; заметный прогиб; временные подпорки; в местах у стен и в пролете обнажения древесины; поражения гнилью и жучком | Полная смена покрытия |
| 71-80 | Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось |  |

Таблица № 22

ПЕРЕКРЫТИЯ ИЗ СБОРНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОННОГО НАСТИЛА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Трещины в швах между плитами | Текущий ремонт |
| 11-20 | Незначительные смещения плит (до 1,5 см) относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя | Выравнивание  поверхности  потолка |
| 21-30 | Значительные смещения плит перекрытия относительно друг друга по высоте (до 3 см) и неровности потолка; сырые пятна в местах опирания плит на наружные стены | Выравнивание поверхности потолка с подвеской арматурных сеток; устройство местами цементно-песчаных пробок в пустотах настила на опорной части |
| 31-40 | Волосные трещины в пролетах плит; трещины и сырость на плитах и на стенах в местах опирания | Укрепление мест опирания плит; устройство цементно-песчаных пробок в пустотах настила по всей опорной части |
| 41-50 | Поперечные трещины в плитах (без оголения арматуры); прогиб не более 1:100 пролета | Усиление плит |
| 51-60 | Глубокие поперечные трещины в плитах с оголением арматуры; прогрессирующее смещение плит перекрытия относительно друг друга по вертикали более 3 см; прогибы не более 1:50 пролета | Усиление плит и мест опирания |
| 61-70 | Повсеместные глубокие трещины в плитах; смещение плит из плоскости с заметными прогибами, более 1:50 пролета | Полная замена плит |
| 71-80 | Конструкция на грани обрушения, которое местами уже началось |  |

Продолжение

Примечание . При наличии сборного перекрытия из мелко-размерных плит по балкам, физический износ определять аналогично сборному железобетонному настилу (табл. 22), с учетом признаков для стальных балок - по аналогии с кирпичными сводиками по стальным балкам (табл.24). Для железобетонных балок - дополнительные признаки следующие:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 41-50 | Волосные трещины вдоль балок | Расшивка и заделка трещин |
| 51-60 | Волосные трещины поперек балок в пролете и в местах заделки в стену | Усиление балок местами; заделка мест опирания балок |
| 61-70 | Заметные прогибы, глубоко раскрытые снизу трещины поперек балок, а сбоку так же под углом; отпадение защитного слоя местами(арматура оголена) | Смена или подведение дополнительных балок |

Таблица № 23

ПЕРЕКРЫТИЯ ИЗ ДВУХСКОРЛУПНЫХ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ПРОКАТНЫХ ПАНЕЛЕЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Мелкие отслоения и трещины фактурного слоя | Текущий ремонт |
| 11-20 | Отпадение фактурного слоя местами | Восстановление фактурного слоя |
| 21-30 | Волосные трещины в нижних плитах и в мостах опирания на стены | Заделка трещин и закрепление нижних плит у стен местами |
| 31-40 | Отдельные глубокие трещины в нижних плитах и в мостах опирания плит; прогибы более 1:200 пролета на площади до 25% перекрытия | Усиление отдельных .мест на площади до 25%; заделки трещин |
| 41-50 | Значительные продольные и поперечные глубокие трещины на нижних плитах, прогиб нижних плит более 1:200 пролета на площади до 40% перекрытия | Усиление нижних плит местами на площади до 40% |
| 51-60 | Массовые сквозные продольные трещины на нижних плитах; отпадение защитного слоя нижних плит местами с обнажением арматуры; прогиб и изломы нижних плит более 1:100 пролета | Полное усиление или смена нижних плит |
| 61-70 | Заметные прогибы (более 1:50 пролета); местами отпадение нижних плит, отслоение бетона и обнажение ребер верхних плит | Полная смена перекрытия |
| 71-80 | Массовые отпадения нижней и прогрессирующее разрушение верхней плиты | - |

Таблица № 24

ПЕРЕКРЫТИЯ ИЗ КИРПИЧНЫХ СВОДИКОВ ПО СТАЛЬНЫМ БАЛКАМ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Волосные трещины на потолке перпендикулярно балкам | Текущий ремонт |
| 11-20 | Незначительные трещины перпендикулярно балкам | Заделка и расшивка трещин |
| 21-30 | Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков | Крепление сводиков местами |
| 31-40 | Значительные трещины в средней части сводиков вдоль балок | Крепление сводиков замена отдельных замковых кирпичей |
| 41-50 | Глубокие трещины в средней части сводиков вдоль балок, шатание отдельных кирпичей | Усиление, сводиков с разборкой отдельных участков |
| 51-60 | Ослабление кирпичной кладки сводиков; выщелачивание раствора в швах, выпадение отдельных кирпичей; коррозия балок местами | Смена и усиление сводиков местами и усиление отдельных участков балок |
| 61-70 | Расстройство и ослабление кирпичной кладки; массовое выпадение кирпичей; наличие временных подпорок; значительная коррозия и заметные прогибы балок | Полная смена перекрытия |
| 71-80 | Полное расстройство конструкции | - |

**4. КРЫШИ И КРОВЛИ**

Таблица № 25. Крыши деревянные.

Таблица № 26. Крыши железобетонные сборные.

Таблица № 27. Кровли драночные.

Таблица № 28. Кровли тесовые.

Таблица № 29. Кровли черепичные.

Таблица № 30. Кровли шиферные и асбофанерные.

Таблица № 31. Кровли из рулонных материалов.

Таблица № 32. Кровли стальные.

Крыши совмещенные сборные железобетонные (см. примечание к таблице № 26).

Таблица № 25

КРЫШИ ДЕРЕВЯННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Ослабление креплений болтов хомутов, скоб; дефекты слуховых окон | Текущий ремонт |
| 21-40 | Гниль в муэрлате и в концах стропильных ног (до 20% стропильных ног), ослабление врубок и соединений | Смена мауэрлата и усиление части концов стропильных ног, выправка конструкций, крепление врубок |
| 41-60 | Мауэрлат, стропила, обрешетка и сопряжения поражены гнилью (провесы, неровности крыши и т.д.); наличие дополнительных временных креплений стропильных ног | Смена мауэрлата, части стропильных ног и сплошной обрешетки под настенным желобом, частичная смена рядовой обрешетки |
| 61-80 | Массовые прогибы и поражения гнилью и жучком; расстройство конструкции крыши | Полная смена деревянной конструкции крыши |

Таблица № 26

КРЫШИ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ СБОРНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие повреждения деревянных деталей, кирпичных столбиков л продухов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Трещины и выпадение отдельных кирпичей в кирпичных опорных, столбиках; мелкие пробоины в плитах, гниль деревянных деталей конструкции | Усиление кирпичных столбиков, заделка пробоин, смена отдельных деревянных деталей |
| 41-60 | Неглубокие поперечные трещины в железобетонных стропильных балках и плитах с обнажением арматуры | Усиление железобетонных стропильных балок и плит; перекладка или ремонт опорных столбиков |
| 61-80 | Сквозные трещины в стропильных балках, перемычках и плитах; заметные прогибы и неровности по поверхности крыши; разрушение кирпичных столбиков | Полная смена крыши |

Примечание : В настоящей таблице приведены признаки физического износа для крыш с чердаками; при совмещенных крышах рекомендуется пользоваться таблицей железобетонных перекрытий (табл. 22).

Таблица № 27

КРОВЛИ ДРАНОЧНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Загрязненность кровли, повреждение отдельных дранок | Текущий ремонт |
| 21-40 | Выпадение отдельных дранок до 10% площади кровли, ржавчина на металлических обрамлениях | Смена дранки и металлических обрамлений отдельными местами до 10% площади кровли |
| 41-60 | Гниль или выпадение дранок на площади до 40%, лишайники на поверхности кровли | Смена дранки и металлических обрамлений до 40% площади кровли с добавлением новых материалов |
| 61-80 | Массовые гниль и выпадение дранок | Полная смена кровли |

Таблица № 28

КРОВЛИ ТЕСОВЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли | Текущий ремонт |
| 21-40 | Трещины в досках верхнего и нижнего ряда; наличие ржавчины в желобах, протечки в отдельных местах | Перестилка верхнего ряда кровли с прострожкой дорожек; ремонт желоба |
| 41-60 | Гнилые концы досок верхнего слоя; гниль в трещинах досок. Массовые протечки кровли | Перестилка теса верхнего ряда с добавлением нового теса до 50% от площади покрытия с очисткой и ремонтом нижнего слоя |
| 61-80 | Массовые поражения гнилью и жучком досок, отпадение досок верхнего и нижнего слоев, подвесные желоба разрушены | Полная смена кровли и подвесного желоба |

Таблица № 29

КРОВЛИ ЧЕРЕПИЧНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Единичные щели и неплотное примыкание черепиц, мелкие нарушения промазки между черепицами | Текущий ремонт |
| 21-40 | Повреждение отдельных черепиц (не более 1 черепицы на 1 м2); пробоины и ржавчина в подвесных желобах. Массовые разрушения промазки швов. | Перекладка со сменой отдельных черепиц; ремонт подвесных желобов и парапетной решетки |
| 41-60 | Повреждение и раскол отдельных черепиц (2-3 черепицы на 1 м2); протечки, просветы и задувание вода и снега через щели; нарушение закрепления ограждающей решетки | Перекладка черепиц на кровли с добавлением 25% новых черепиц; смена подвесных желобов; ремонт и местами смена парапетной решетки |
| 61-80 | Массовые протечки в кровле, отставание и повреждение большинства черепиц, большое количество заплат; отсутствие части обделок и подвесных желобов | Полная смена кровли |

Таблица № 30

КРОВЛИ ШИФЕРНЫЕ И АСБОФАНЕРНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Искривление местами металлических желобов; расстройство крепления отдельных асбоцементных листов с обрешеткой | Текущий ремонт |
| 21-40 | Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит, отрыв листов до 10% площади кровли | Смена рядового покрытия местами и смена коньковых плит |
| 41-60 | Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки и задувание воды и снега; местами ослабление крепления листов к обрешетке | Смена покрытия кровли и слуховых окон с использованием старого материала до 25% |
| 61-80 | Массовое разрушение кровли, большое количество заплат из рулонных материалов; отсутствие части настенных желобов и свесов | Полная смена кровли |

Таблица № 31

КРОВЛИ ИЗ РУЛОННЫХ МАТЕРИАЛОВ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле, погнутые настенные желоба | Текущий ремонт |
| 21-40 | Вздутия поверхности и повреждения верхнего слоя местами (трещины, разрывы), ржавчина и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки | Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и с дополнительным покрытием еще одним слоем; ремонт желоба и ограждающей решетки |
| 41-60 | Разрушение верхнего и местами второго слоя, ржавчина и разрушение настенных желобов, свесов и компенсаторов; протечки кровли местами; массовые повреждения ограждавшей решетки | Ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида; смена желобов, свесов и компенсаторов, смена покрытия брандмауэров, парапетов и т.п.; ремонт ограждающей решетки |
| 61-80 | Кассовые протечки; отслоение покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена | Полная смена кровли |

Таблица № 32

КРОВЛИ СТАЛЬНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки | Текущий ремонт |
| 21-40 | Неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий местами; просветы при осмотре из чердака | Постановка заплат; смена отдельных листов; промазка и обжатие фальцев, заделка свищей, ремонт настенных желобов и разжелобок местами |
| 41-60 | Ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, свищи и пробоины; искривление и нарушение закреплений ограждающей решетки; большое количество протечек | Смена настенных желобов и разжелобок, а также рядового покрытия; местами ремонт ограждающей решетки |
| 61-80 | Массовые протечки, сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, разрушение фальцев; большое количество заплат на кровле; отсутствие элементов в ограждающей решетке | Полная смена кровли |

**5. ПОЛЫ**

Таблица № 33. Полы из рулонных материалов.

Таблица № 34. Полы дощатые.

Таблица № 35. Полы паркетные.

Таблица № 36. Полы из керамических плиток.

Таблица № 37. Полы цементные.

Полы ксилолитовые, мозаичные, асфальтовые, глинобитные и другие из вяжущих материалов с мелким заполнителем (см. примечание к таблице № 37.);

Таблица № 33

ПОЛЫ ИЗ РУЛОННЫХ МАТЕРИАЛОВ (линолеум и т.п.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Отставание линолеума в стыках местами, мелкие дефекты плинтуса | Текущий ремонт |
| 11-20 | Отставание и вздутие линолеума | Подклейка линолеума |
| 21-30 | Истертость линолеума у дверей | Постановка заплат в местах истертости линолеума |
| 31-40 | Истертость линолеума в местах проходов и у дверей | Смена истертых полотен |
| 41-50 | Линолеум истерт, пробит, порван по всей площади помещения | Полная смена линолеума с использованием части старых материалов |
| 51-60 | Основание полов местами просело | Ремонт основания, устройство покрытия вновь |
| 61-70 | Массовые просадки основания полов | Полная смена основания и покрытия |
| 71-80 | Массовые разрушения основания полов |  |

Таблица № 34

ПОЛЫ ДОЩАТЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Единичные мелкие выколы и следы ударов | Текущий ремонт |
| 11-20 | Щели и провесы досок | Сплачивание полов с прострожкой провесов |
| 21-30 | Стертость, выколы и выщепы досок местами | Замена отдельных досок |
| 31-40 | Стертость досок в ходовых местах, повреждение отдельных досок | Смена отдельных мест пола |
| 41-50 | Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок | Перестилка полов с добавлением отдельных новых досок, смена лаг местами |
| 51-60 | Сильная просадка, изношенность и частые изломы (в четвертях) досок, местами гниль | Перестилка полов и смена лаг с добавлением до 25% новых материалов |
| 61-70 | Поражение гнилью и жучком | Полная смена пола |
| 71-80 | Полы на грани разрушения, которое местами уже началось |  |

Таблица № 35

ПОЛЫ ПАРКЕТНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных клепок | Текущий ремонт |
| 11-20 | Щели между клепками до 3 мм, коробление отдельных клепок | Циклевка отдельных участков, укрепление плинтуса |
| 21-30 | Отставание отдельных клепок от основания; сколы, истертость, трещины и сильное коробление местами | Смена клепок и заделка щелей местами, прострожка и циклевка пола |
| 31-40 | Отставание или отсутствие клепок группами по 5-10 шт. в отдельных местах; истертость пола и повреждение основания небольшими участками | Перестилка паркета отдельными местами до 10% площади |
| 41-50 | Отставание клепок от основания на значительной площади (замещение вздутии, скрип и глухой шум при ходьбе); отсутствие клепок местами до 0,25 м2; сильная истертость, массовые задиры на годовых слоях паркета | Перестилка паркета с использованием старых материалов до 50% площади пола |
| 51-60 | Отсутствие клепок местами до 1,0 м2. Истертость клепок и массовые отставания от основания. Отдельные просадки и повреждения основания | Полная смена паркета и ремонт основания |
| 61-70 | Полное расстройство паркетного покрытии, массовое отсутствие клепок, значительные неравномерные просадки и повреждения основания | Полная смена паркета и основания |
| 71-80 | Полное расстройство основания |  |

Таблица № 36

ПОЛЫ ИЗ КЕРАМИЧЕСКИХ ПЛИТОК

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие околы и трещины отдельных плиток | Текущий ремонт |
| 21-40 | Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание их (скрип и шум при ходьбе) | Смена с добавлением плиток местами |
| 41-60 | Отсутствие плиток местами, выбоины в основании; в санузлах возможны протечки через междуэтажное перекрытие | Смена и покрытие новыми плитками более половины площади пола, ремонт основания |
| 61-80 | Полное разрушение покрытия и нарушение основания; массовые протечки в санузлах через междуэтажное перекрытие | Полная смена пола и основания |

Таблица № 37

ПОЛЫ ЦЕМЕНТНЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины; незначительные повреждения плинтусов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25% | Заделка выбоин на площади до 25% |
| 41-60 | Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м2 на площади, до 50% | Смена покрытия в ходовых частях на площади до 50%; заделка выбоин в сохранившемся покрытии; ремонт основания отдельными местами |
| 61-80 | Массовые разрушения покрытия и основания | Полная смена покрытия и основания |

Примечание : При наличии ксилолитовых, мозаичных, асфальтовых глинобитных и других полов из вяжущих материалов с мелкими заполнителями, признаки физического износа приникать по аналогии с данной таблицей.

**6. ПРОЕМЫ**

Таблица № 38. Двери.

Таблица №   39. Окна.

Таблица № 38

ДВЕРИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. | Текущий ремонт |
| 21-40 | Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки; приборы частично утрачены или неисправны; дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены | Малый ремонт дверных полотен и коробок со сменой до 50% приборов |
| 41-60 | Коробки (колоды) местами повреждены и поражены гнилью; наличники местами утрачены; обвязка полотна повреждена | Ремонт дверных коробок (колод) со сменой негодных частей; большой ремонт дверных полотен |
| 61-80 | Полное расстройство дверных полотен и коробок (колод); массовые поражения гнилью и жучком | Полчан смена заполнений проемов |

Таблица № 39

ОКНА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала | Текущий ремонт |
| 21-40 | Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует | Мелкий ремонт переплетов, укрепление соединений накладками |
| 41-60 | Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина выкрошивается; переплеты расшатаны | Большой ремонт переплетов, коробки и подоконной доски с добавлением нового материала |
| 61-80 | Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены жучком и гнилью, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены | Полная смена оконного блока |

**7. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ**

Таблица № 40. Окраска водными растворами.

Таблица № 41. Окраска масляная.

Таблица № 42. Отделка обоями.

Таблица № 43. Штукатурка.

Таблица № 44. Облицовка керамическими плитками.

Таблица № 45. Чистая обшивка рубленых стен.

Таблица № 40

ОКРАСКА ВОДНЫМИ РАСТВОРАМИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен | Текущий ремонт |
| 21-40 | Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден | Промывка поверхности и окраска за один раз |
| 41-60 | Окрасочный слой потрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия | Промывка поверхности, подшпаклевка отдельных мест, окраска за два раза |
| 61-80 | Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадание окрасочного слоя со шпаклевкой, на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины | Полная перекраска с подготовкой поверхности |
| 81-100 | Полная утрата окрасочного слоя и основания | - |

Таблица № 41

ОКРАСКА МАСЛЯНАЯ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины и т.п. | Текущий ремонт (подкраска отдельных мест) |
| 21-40 | Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки | Промывка и окраска за один раз |
| 41-60 | Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой; особенно в местах установки сантехприборов | Окраска местами за два раза и полностью за один раз, с подготовкой поверхности местами |
| 61-80 | Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой | Полная перекраска с подготовкой поверхности |
| 81-100 | Полная утрата окрасочного слоя и основания | - |

Таблица № 42

ОТДЕЛКА ОБОЯМИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Отставание и нарушение кромок мостами | Текущий ремонт |
| 21-40 | Трещины, загрязнение и обрывы в углах к местах установки электрических приборов и у дверных проемов. Обесцвечивание рисунка местами | Оклейка отдельных мест |
| 41-60 | Выгорание, потери рисунка, загрязнение на площади до 50%. Отставание от основания | Оклейка стен обоями без подготовки поверхности |
| 61-80 | Отставание обоев и бумажной основы, трещины и порванные места на всей площади, полная потеря рисунка | Оклейка вновь с подготовкой основания |
| 81-100 | Полная утрата обоев и основания |  |

Таблица № 43

ШТУКАТУРКА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-10 | Волосные трещины и околы местами | Текущий ремонт |
| 11-20 | Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами | Перетирка штукатурки местами |
| 21-50 | Отставание или отбитые места площадью менее 1 м2 до 5% площади штукатурки | Ремонт штукатурки местами до 1 м2 на площади до 5% |
| 31-40 | Выпучивание или отпадение штукатурки местами менее 10 м2 на площади до 25%; при простукивании глухой звук | Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности местами до 10 м2 на площади до 25% |
| 41-50 | Выпучивание и отпадение штукатурки местами более 10 м2, на площади до 50% (при простукивании глухой звук) | Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности местами более 10 м2 на площади до 50% |
| 51-60 | Отпадение штукатурки большими массивами на площади более 50% (при простукивании легко отстает или разбирается руками) | Полная смена штукатурки без подготовки поверхности |
| 61-70 | Массовые отставания штукатурного слоя и повреждения основания | Полная смена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка драни и т.п.) |
| 71-80 | Полное расстройство штукатурки |  |
| 80-100 | Полная утрата штукатурного слоя и основания |  |

Таблица № 44

ОБЛИЦОВКА КЕРАМИЧЕСКИМИ ПЛИТКАМИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие волосные трещины и выколы в плитках | Текущий ремонт |
| 21-40 | Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки | Смена отдельными местами глазурованных плиток, более 10 шт. в одном месте |
| 41-60 | Отсутствие или неплотное прилегание плиток на площади более 50% облицовки | Смена облицовки с использованием старых плиток до 25% |
| 61-80 | Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются; раствор основания выкрошивается | Полная облицовка без использования старых плиток, восстановление основания |
| 81-100 | Полная утрата облицовки и основания | - |

Таблица № 45

ЧИСТАЯ ОБШИВКА РУБЛЕНЫХ СТЕН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие трещины и выколы | Текущий ремонт |
| 21-40 | Отставание от стен в углах и в нижней части; сквозные трещины в досках | Переборка обшивки квотами до 50% площади без добавления материалов |
| 41-60 | Гниль, отставание от стен, трещины местами, отсутствуют отдельные доски | Смена обшивки с добавлением до 50% материалов |
| 61-80 | Массовое отставание и отсутствие досок, гниль на поверхности и на брусках основания | Полная смена обшивки |

**8. ВНУТРЕННИЕ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ   УСТРОЙСТВА**

Таблица № 45. Центральное отопление.

Таблица № 46. Горячее водоснабжение, водопровод и канализация.

Таблица № 47. Электрооборудование.

Таблица № 48. Печи.

Таблица № 49. Мусоропровод.

Таблица № 46

ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры; местами повреждения теплоизоляции трубопровода | Текущий ремонт |
| 21-40 | Капельные течи в местах нарезки арматуры и в соединениях радиаторных секций, следы прежних ремонтов арматуры и трубопровода | Смена арматуры и перегруппировка радиаторов, частичная смена трубопровода |
| 41-60 | Капельные течи или следы протечек в виде заваренных сквозных свищей и трещин на радиаторах, непрогревы местами проржевление трубопровода, наличие хомутов, заваренных трещин и свищей на трубах | Смена трубопроводов и радиаторов с использованием старых материалов |
| 61-80 | Массовое проржавлена трубопровода о большим количеством следов прежних ремонтов. Течи в радиаторах или следы протечек (заваренные сквозные свищи и трещины); массовые непрогревы | Смена трубопроводов и приборов без использования старых материалов |

Таблица № 47

 ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДОПРОВОД и КАНАЛИЗАЦИЯ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры; повреждения изоляции трубопровода местами; повреждений эмалевого покрытия ванн и моек на площади до 15% их поверхности | Текущий ремонт |
| 21-40 | Капельные течи в мостах нарезки арматуры и в местах прежних ремонтов; проржавления труб местами; хомуты и накладки на линии чугунного канализационного трубопровода | Смена арматуры, полотенцесушителей и деревянных сидений смена водоканализационного трубопровода местами |
| 41-60 | Повреждение эмалевого покрытия ванн и моек на площади более 30% их поверхности; поломка или волосные трещины фаянсовых умывальников, унитазов, смывных бачков; массовые проржавления трубопроводов | Смена до 50% санитарных приборов и трубопроводов с использованием старых материалов |
| 61-80 | Полное расстройство трубопроводов и массовые повреждения приборов | Полная смена трубопроводов и приборов без использования старых материалов |

Таблица № 48

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Неисправность и ослабление закреплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.) | Текущий ремонт |
| 21-40 | Потеря эластичности и повреждение изоляции проводов местами; провода густо закрашены при малярных работах | Смена участков проводов местами |
| 41-60 | Полная потеря эластичности изоляции, следы прежних ремонтов (изоляционная лента и т.п.), отсутствие или порча приборов местами | Смена проводов и установка новых приборов (патроны, выключатели и т.п.) |
| 61-80 | Неисправность проводки и приборов, оборудования (щитки и т.п.), частые случаи коротких замыканий | Полная смена электропроводки, приборов а оборудования |

Таблица № 49

ПЕЧИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Волосные трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках или в швах изразцов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Глубокие трещины и сдвиги кирпичей в топливнике; приборы расшатаны; дымление печи из-за завалов в каналах | Перекладка свода и футеровки топливника; укрепление выпавших и замена отдельных разрушенных кирпичей; устранение завалов в каналах. Частичная перекладка печи с добавлением кирпича |
| 41-60 | Сильный общий перегрев, дымление через вьюшечную дверку (задвижку), выпучивание стенок местами; приборы повреждены и местами выпадают |
| 61-80 | Сильные выпучивания и отклонения стенок от вертикали, наружная кладка имеет глубокие трещины, сдвиги и выпадение отдельных кирпичей; вертикальные и горизонтальные разделки местами разрушились; топливник разрушен, приборы местами отсутствуют | Полная перекладка печи с добавлением кирпича, ремонт основания |

Таблица № 50

МУСОРОПРОВОДЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие дефекты в стволе, заедание загрузочных клапанов | Текущий ремонт |
| 21-40 | Неисправность загрузочных клапанов, неплотности в раструбных соединениях, отдельные пробоины в стволе мусоропровода, коррозия металлических частей | Ремонт загрузочных клапанов, расчеканка раструбов, постановка бандажей в местах пробоин на стволе |
| 41-60 | Отсутствие или поломка металлических деталей загрузочных люков, большие пробоины и расстройство соединений участков ствола, поломка бункера с шиберами, неисправности в стенках вентиляционной камеры мусоропровода | Ремонт ствола с вставкой отдельных участков и сменой загрузочных устройств, перекладка вентиляционной камеры мусоропровода |
| 61-80 | Полное расстройство ствола мусоропровода отсутствие или поломка загрузочных устройств, разрушение вентиляционной камеры и неисправности в камере мусоросборника | Полная смена ствола  и вентиляционной камеры, ремонт камеры мусоросборника |

**9. ПРОЧИЕ РАБОТЫ**

Таблица № 50. Лестницы деревянные.

Таблица № 51. Лестницы на стальных косоурах.

Таблица № 52. Лестницы железобетонные.

Таблица № 53. Балконы.

Таблица № 51

ЛЕСТНИЦЫ ДЕРЕВЯННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие трещины и небольшое коробление ступеней отдельными местами | Текущий ремонт |
| 21-40 | Трещины и сколотые места в краях отдельных ступеней, повреждения поручня | Смена ступеней не более двух в одном марше, ремонт поручня |
| 41-60 | Стертости и трещины вдоль волокон в досках на лестничной площадке и в ступенях, сколотые края большинства ступеней, перила расшатаны | Смена настила на площадках и ступеней; смена перил |
| 61-80 | Разрушение врубок в конструкции лестницы, гниль и прогибы в тетивах, зыбкость при ходьбе, пользование лестницей опасно | Полная смена всех конструкций лестницы |

Таблица № 52

ЛЕСТНИЦЫ НА СТАЛЬНЫХ КОСОУРАХ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие выбоины и трещины в ступенях, отдельные повреждения поручня | Текущий ремонт |
| 21-40 | Выбоины и отбитые места со сквозными трещинами в отдельных ступенях; стертость поверхности ступеней, поручень местами отсутствует | Перекладка ступеней с добавлением новых; заделка выбоин, смена поручня |
| 41-60 | Ступени стерты и местами разбиты; сквозные трещины в площадках; ограждающая решетка расшатана | Перекладка ступеней с добавлением новых; устройство цементного пола с металлической сеткой на площадке; торкретирование площадок снизу; ремонт ограждающей решетки |
| 61-80 | Ступени и площадки разбиты; часть ступеней и ограждающей решетки отсутствует. Косоуры местами прогнулись, связь косоуров с площадками ослаблена. Пользование лестницей опасно | Полная смена лестницы |

Таблица № 53

ЛЕСТНИЦЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня | Текущий ремонт |
| 21-40 | Выбоины и околы местами в ступенях, поручни повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета | Заделка отбитых мест и выбоин, ремонт поручня. Усиление железобетонных лестничных площадок |
| 41-60 | В подступенках сквозные трещины; в проступях имеются разрушенные места; отдельные проступи отпали, маршевые плиты (косоуры) имеют трещины и обнажения арматуры | Усиление подступенков, заделка разрушенных мест и смена местами проступей, усиление маршевых плит (косоуров) |
| 61-80 | Марши и площадки имеют большие прогибы и разрушения, сопряжения маршевых плит й несущими конструкциями расстроены, решетки расшатаны и местами отсутствуют; пользование лестницей опасно | Полная смена лестницы |

Таблица № 54

БАЛКОНЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Физический износ | Признаки износа | Примерный состав ремонтных работ |
| 0-20 | Мелкие повреждения металлических обделок цементного пола и ограждающей решетки | Текущий ремонт |
| 21-40 | Следы сырости на нижней плоскости плиты и на участках стены, примыкающей к балкону. Цементный пол и гидроизоляция местами разрушены. Поверхность балконной плиты имеют уклон к зданию | Смена гидроизоляции с устройством вновь цементного пола. Ремонт сливов и покрытия балконного порога |
| 41-60 | На нижней плоскости плиты ржавые полосы, местами выступает открытая арматура и наблюдаются следы протечки; металлические консоли местами оголены и поранены ржавчиной; ограждения повреждены | Усиление плит и консолей, смена гидроизоляции |
| 61-80 | Плита имеет прогибы, местами сквозные трещины и пробоины; крепления ограждений разрушены; на открытых металлических консолях сильная ржавчина особенно в местах заделки в стену. Пользование балконом опасно | Смена балконов |

**3. ПРИЛОЖЕНИЕ**

**Приложение 1**

**ПРИМЕРЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКТИВНОГО ЭЛЕМЕНТА С УЧЕТОМ УДЕЛЬНОГО ВЕСА УЧАСТКОВ, ИМЕЮЩИХ РАЗЛИЧНОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ**

Пример 1.

Требуется определить физический износ ленточных бутовых фундаментов каменного четырехсекционного здания. При осмотре обнаружено:

1. Фундаменты под тремя секциями имеют признаки, соответствующие 30% износа.

2. Фундаменты под четвертой торцевой секцией имеют признаки, соответствующие 50% износа.

Заполняем рабочую таблицу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование участков | Удельный вес участка к общему объему элемента в % | % износа участка элемента | Определение средневзвешенного % износа участка | Величина износа участка % |
| ФУНДАМЕНТЫ |  |  |  |  |
| 1. Под секциями № 1,2,3 | 70 | 30 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image002.gif | 21 |
| 2. Под секцией № 4 | 30 | 50 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image004.gif | 15 |
| Итого: | 100 |  |  | 36 |

Округляя величину износа до 5%, получаем износ фундамента равным 35%.

Пример 2.

Требуется определить физический износ полов. Осмотром установлено, что в доме имеется три типа полов: паркетные - в жилых комнатах и коридорах, дощатые - в кухнях и метлахские плитки - в санузлах. Износ всех этих полов неодинаков в различных группах квартир. Заполняем рабочую таблицу, проставляя соответствующие показатели

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование участков | Удельный вес участка к общему объему элемента в % | % износа участка элемента | Определение средневзвешенного % износа участка | Величина износа участка % |
| ПАРКЕТНЫЕ ПОЛЫ: | | | | |
| а) в спальнях | 25 | 30 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image006.gif | 7,5 |
| б) в общих комнатах 1-й участок (группа квартир) | 12 | 50 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image008.gif | 6,0 |
| 2-й участок (группа квартир) | 28 | 40 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image010.gif | 11,2 |
| в) в коридорах | 10 | 60 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image012.gif | 6,0 |
| Итого: паркетные полы | 75 |  |  |  |
| ДОЩАТЫЕ ПОЛЫ В КУХНЯХ: | | | | |
| 1-й участок (группа квартир) | 10 | 50 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image014.gif | 5,0 |
| 2-й участок (группа квартир ) | 5 | 40 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image016.gif | 2,0 |
| Итого: дощатые полы | 15 |  |  |  |
| МЕТЛАХСКИЕ ПОЛЫ В САНУЗЛАХ | | | | |
| 1-й участок (группа квартир) | 6 | 30 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image018.gif | 1,8 |
| 2-й участок (группа квартир) | 4 | 50 | http://text.gosthelp.ru/images/text/49315.files/image020.gif | 2,0 |
| Итого: метлахские полы | 10 |  |  |  |
| Всего полы: | 100 |  |  | 41,5 |

Округляя, износ полов получим 40%.

**Приложение 2**

**ПРИМЕРНЫЕ УСРЕДНЕННЫЕ УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА НЕКОТОРЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование укрупненных элементов | Наименование конструктивных элементов по "Методике" | Удельные веса элементов по группам капитальности в % | | | | | | | | | | |
| I | | | | II | | | | III | IV | V |
| 1. | Стены и перегородки | Стены | 73 | | | | 86 | | | | 80 | 76 | 61 |
|  |  | Перегородки | 27 | | | | 1 4 | | | | 20 | 24 | 39 |
| 2. | Кровля (100%) | Конструкции крыши | 75 | | | | 40 | | | | 40 | 40 | 47 |
|  |  | Кровельное покрытие | 25 | | | | 60 | | | | 60 | 60 | 53 |
| 3. | Полы (100%) |  | Варианты типов полов | | | | | | | | | | |
|  |  |  | I | II | | III | I | II | | III |  |  |  |
|  |  | Паркетные | 86 | - | | - | 87 | - | | - | - | - | - |
|  |  | Дощатые | - | 73 | | - | - | 75 | | - | 93 | 100 | 100 |
|  |  | Линолеум | 9 | 18 | | 93 | 9 | 18 | | 95 | - | - | - |
|  |  | Метлахские или цементные | 5 | 9 | | 7 | 4 | 7 | | 5 | 7 | - | - |
| 4. | Проемы (100%) | Окна | 48 | | | | 56 | | | | 56 | 67 | 67 |
|  |  | Двери | 52 | | | | 44 | | | | 44 | 33 | 33 |
| 5. | Отделочные работы (100%) |  | Стены   и перекрытия   офактуренные | | | Стены отштукатуренные | |  | | | | | |
|  |  |  | 40 | | | 30 | | 10 | | | 19 | 15 | 15 |
|  |  |  | 12 | | | 7 | | 9 | | | 9 | 2 | 2 |
|  |  |  | 17 | | | 13 | | 16 | | | 16 | 13 | 13 |
|  |  |  | 17 | | | 12 | | 9 | | | - | **-** | - |
|  |  |  | 14 | | | 38 | | 56 | | | 56 | 70 | 70 |
|  |  |  | Здания высотой | | | | Варианты | | | |  |  |  |
|  |  |  | до 5 этажей | | более 5 этажей | | с балконами | | без балконов | |  |  |  |
| 6. | Прочие (100%) | Балконы | 33 | | 31 | | 15 | | - | | - | - | - |
|  |  | Лестницы | 25 | | 24 | | 51 | | 51 | | 40 | 25 | - |
|  |  | Остальные работы | 42 | | 45 | | 34 | | 49 | | 60 | 75 | 100 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение 3**

**НОРМАТИВНЫЕ УСРЕДНЕННЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ИХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

( извлечение из "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий", утвержденного Госстроем СССР 8 сентябри 1964 г.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки | Усредненные сроки службы в городах по группам капитальности зданий | | | | |
| I | II | III | IV | V |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  | ЖИЛЫЕ ДОМА |  |  |  |  |  |
| 1 | Сроки службы жилого дома в ц елом | 150 | 125 | 100 | 50 | 30 |
|  | КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ОТДЕЛКА ЗДАНИЙ |  |  |  |  |  |
| 2 | Фундаменты: |  |  |  |  |  |
|  | ленточные бутовые на сложном или цементном растворе, бетонные и железобетонные | 150 | 125 | 100 | - | - |
|  | ленточные бутовые на известковом растворе | - | - | - | 50 | - |
|  | бутовые и бетонные столбы | - | - | - | - | 30 |
|  | деревянные стулья | - | - | - | - | 10 |
| 3 | Стены: |  |  |  |  |  |
|  | особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе | 150 | - | - | - | - |
|  | каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные | - | 125 | - | - | - |
|  | каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | - | - | 100 | - | - |
|  | деревянные рубленые и брусчатые | - | - | - | 50 | - |
|  | деревянные сборно-щитовые, каркасные; глинобитные и саманные | - | - | - | - | 30 |
|  | каркасно-камышитовые и прочие облегченные | - | - | - | - | - |
| 4 | Перекрытия: |  |  |  |  |  |
|  | железобетонные сборные и монолитные | 150 | 125 | 100 | - | - |
|  | с кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам | - | 125 | 100 | - | - |
|  | деревянные по металлическим балкам | - | 80 | 60 | - | - |
|  | деревянные по деревянным балкам | - | 60 | 60 | 50 | 30 |
| 5 | Полы: |  |  |  |  |  |
|  | паркетные из бука типа "специаль" по дощатому основанию | 50 | 50 | 50 | - | - |
|  | паркетные дубовые, щитовые по дощатому основанию | 80 | 80 | 80 | - | - |
|  | дощатые | 40 | 40 | 30 | 30 | 30 |
|  | из линолеума | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | из поливинилхлоридных плиток | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
|  | из керамической плитки по бетонному основанию | 80 | 80 | 80 | - | - |
|  | цементные с мраморной крошкой | 40 | 40 | 40 | - | - |
|  | цементные железненные | - | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | мастичные на поливинилацетатной мастике | - | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 6 | Лестницы: |  |  |  |  |  |
|  | Площадки железобетонные, ступени плитные каменные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите | 100 | 100 | 100 | - | - |
|  | накладные бетонные ступени с мраморной крошкой | 50 | 50 | 50 | - | - |
|  | деревянные | - | - | - | 15 | 15 |
| 7 | Крыши (несущие элементы): |  |  |  |  |  |
|  | из сборных железобетонных настилов | 150 | 125 | - | - | - |
|  | стропила и обрешетка из сборных железобетонных элементов | 150 | 125 | - | - | - |
|  | стропила и обрешетка деревянные | 50 | 50 | 50 | 40 | 30 |
| 8 | Кровля: |  |  |  |  |  |
|  | из керамической первосортной черепицы | 80 | 80 | 80 | 50 | - |
|  | из асбоцементных плиток и волнистого асбошифера | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | из черной листовой стали | 15 | 15 | 15 | 15 | - |
|  | из оцинкованной листовой стали | 25 | 25 | 25 | 25 | - |
|  | из рулонных материалов (2-3 слоя рубероида и 1 слоя пергамина) | 12 | 12 | 12 | 12 | 10 |
|  | из асфальтобитумных мастик |  |  |  |  |  |
|  | по бетонному основанию | 10 | 10 | 10 | - | - |
|  | из асфальтовых мастик | 8 | 8 | 8 | 8 | - |
| 9 | Водосточные трубы: |  |  |  |  |  |
|  | из оцинкованной кровельной стали | 8 | 8 | 8 | 8 | - |
|  | из черной кровельной стали | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 10 | Окраска и промазка кровли: |  |  |  |  |  |
|  | окраска кровли из черной стали кузбасскраской за два раза по грунтовке химически стойкой эмалью ДП | 4 | 4 | 4 | 4 | - |
|  | то же, по грунтовке олифой типа оксоль | 3 | 3 | 3 | 3 | - |
|  | то же, по грунтовке натуральной олифой | 5 | 5 | 5 | 5 | - |
|  | промазка мягких кровель из рубероида битумными мастиками с посыпкой крупным песком | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
|  | то же, из толя дегтевыми смолами с посыпкой крупным песком | - | - | - | 3 | 3 |
| 11 | Перегородки: |  |  |  |  |  |
|  | гипсовые,   гипсоволокнистые в жилых комнатах | 60 | 60 | 60 | - | - |
|  | деревянные отштукатуренные или сбитые сухой штукатуркой в жилых комнатах | - | 40 | 40 | 40 | 30 |
|  | шлакобетонные, бетонные, кирпичные отштукатуренные в санузлах и на кухнях | 75 | 75 | 75 | - | - |
| 12 | Окна и двери: |  |  |  |  |  |
|  | переплеты и дверные полотна с коробками в наружных стенах | 50 | 40 | 40 | 40 | 30 |
|  | внутриквартирные двери | 50 | 50 | 50 | 40 | 30 |
| 13 | Отопительные печи и кухонные очаги: |  |  |  |  |  |
|  | Отопительные печи, работающие на дровяном топливе | - | 30 | 30 | 30 | 20 |
|  | отопительные печи, работающие на каменноугольном топливе | - | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | кухонные очаги, работающие на дровяном топливе | 25 | 25 | 25 | 25 | 20 |
|  | то же, работающие на каменноугольном топливе | 20 | 20 | 20 | 20 | 15 |
|  | кухонные очаги с обогревающим щитком, работающие на дровяном топливе | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | то же, работающие на каменноугольном топливе | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
|  | ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ |  |  |  |  |  |
| 14 | Штукатурка: |  |  |  |  |  |
|  | По бетонным и кирпичным стенам в жилых комнатах | 60 | 60 | 60 | - | - |
|  | по деревянным стенам и перегородкам в жилых комнатах | 40 | 40 | 40 | 40 | 30 |
|  | по деревянным стенам в санузлах | 25 | 25 | 25 | 25 | 20 |
|  | в лестничных клетках, вестибюлях и других местах общего пользования | 40 | 40 | 40 | 30 | 30 |
|  | сухая штукатурка на стенах жилых комнат | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | то же, на стенах лестничных клеток | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 15 | Окраска и оклейка: |  |  |  |  |  |
|  | клеевая окраска стен жилых комнат, оклейка стен жилых комнат простыми обоями | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
|  | оклейка стен жилых комнат обоями улучшенного качества | 8 | 8 | 8 | - | - |
|  | клеевая окраска мест общего пользования | 3 | 3 | 3 | 3 | - |
|  | масляная окраска столярных изделий, а также стен в жилых комнатах | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
|  | то же, стен лестничных клеток, санузлов и кухонь | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
|  | то же, чистых полов на кухнях, в коридорах и санузлах | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
|  | то же, чистых дощатых полов в жилых комнатах | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
|  | ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ДОМА |  |  |  |  |  |
| 16 | Центральное отопление: |  |  |  |  |  |
|  | нагревательные приборы - |  |  |  |  |  |
|  | радиаторы | 40 | 40 | 40 | 30 | 30 |
| трубопроводы | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| котлы чугунные | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| котлы стальные | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | насосы, вентиляторы и электродвигатели | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
|  | изоляции трубопроводов | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
|  | обмуровка котлов (кирпичом) | 5 | 5 | 5 | 5 | - |
|  | борова и дымоходы | 10 | 10 | 10 | 10 | - |
| 17 | Горячее водоснабжение: |  |  |  |  |  |
|  | трубопроводы | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
|  | изоляция трубопроводов | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 18 | Вентиляция: |  |  |  |  |  |
|  | шахты и короба на чердаке | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | приставные вентиляционные вытяжные каналы из шлакогипсовых плит внутри помещения | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | то же, из шлакобетонных плит в санузлах | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 19 | Водопровод и канализация: |  |  |  |  |  |
|  | трубопровода газовые, черные | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
|  | то же, оцинкованные | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | трубопроводы чугунные | 40 | 40 | 40 | 40 | 30 |
|  | водоразборные краны и краны-смесители | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
|  | приборы фаянсовые | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
|  | дворовая водопроводная и канализационная сеть | 40 | 40 | 40 | 40 | 30 |
|  | ванны чугунные эмалированные | 40 | 40 | 40 | 40 | 30 |
|  | раковины чугунные эмалированные | 30 | 30 | 30 | 50 | 30 |
|  | колонки дровяные | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 20 | Электроосвещение: |  |  |  |  |  |
|  | электропроводка открытая | 20 | 20 | 20 | 20 | 15 |
|  | электропроводка скрытая | 30 | 30 | 30 | - | - |
|  | вводы и магистральные линии | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
|  | приборы - выключатели, штепсельные розетки и др. | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 21 | Газооборудование: |  |  |  |  |  |
|  | внутренняя и дворовая сеть | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | газовые плиты | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | газовые водогрейные колонки | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 22 | Лифтовое хозяйство: |  |  |  |  |  |
|  | моторы, лебедки и тросы | 15 | 15 | - | - | - |
|  | лифтовые кабины | 30 | 30 | - | - | - |
|  | НАРУЖНЫЕ РАБОТЫ |  |  |  |  |  |
| 23 | Отделка фасадов зданий: |  |  |  |  |  |
|  | покрытия поясков, сандриков и подоконников из оцинкованной кровельной стали | 8 | 8 | 8 | 8 | - |
|  | то же, из черной кровельной стали | 6 | 6 | 6 | 6 | - |
|  | штукатурка по кирпичу | 30 | 30 | 30 | - | - |
|  | штукатурка по дереву | - | - | - | 20 | 15 |
|  | терразитовая штукатурка с мраморной крошкой | 50 | 50 | 50 | - | - |
|  | облицовка керамическим плитками | 75 | 75 | 75 | - | - |
|  | облицовка естественным камнем | 150 | 125 | 100 | - | - |
|  | перхлорвиниловая и поливинилацетатная окраска по штукатурке | 6 | 6 | 6 | - | - |
|  | окраска силикатными составами | 5 | 5 | 5 | - | - |
|  | масляная окраска по дереву | - | - | - | 6 | 6 |
|  | известковая окраска | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 24 | Балконы: |  |  |  |  |  |
|  | несущие железобетонные балки-консоли и плиты перекрытия | 150 | 125 | 100 | - | - |
|  | несущие металлические балки-консоли с бетонным заполнением между ними | 75 | 75 | 50 | - | - |
|  | то же, с дощатым заполнением | 40 | 40 | 40 | - | - |
|  | несущие деревянные балки - консоли с дощатым заполнением | - | - | - | 20 | 15 |
|  | металлическая решетка | 40 | 40 | 40 | - | - |
|  | деревянная решетка | - | - | - | 10 | 10 |
|  | цементный пол | 20 | 20 | 20 | - | - |
|  | асфальтовый пол | 10 | 10 | 10 | - | - |
|  | деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
|  | то же, черной кровельной сталью | 25 | 15 | 15 | 15 | 15 |
|  | окраска кровельной стала | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 25 | Благоустройство участка: |  |  |  |  |  |
|  | асфальтовые покрытия дорог | 20 | 20 | 20 | - | - |
|  | дорожное замощение | - | - | - | 20 | 20 |
|  | асфальтовые тротуары | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
|  | отмостка вокруг здания из камня | - | - | 10 | 10 | 10 |
|  | то же, из асфальта, газоны | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
|  | садовые и детские площадки | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |