**Методика определения физического износа гражданских зданий**

Министерство коммунального хозяйства РСФСР

Республиканское бюро технической инвентаризации

|  |
| --- |
| Утвержденаприказом по Министерствукоммунального хозяйстваРСФСР27 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  |