

	редакция СНиП II-26-76).
<i>Дефекты кровли.</i>	В кровельном покрытие обнаружены множественные места пробоин, разуплотненные фальцы, крепление клямеров к обрешетке ослаблено.
<i>Стропила – конструкция.</i>	<p>Стропила деревянные висячие из бревен и брусьев диаметром 180-200 мм и сечением 100х100мм. Гидроизоляция в местах опирания мауэрлата на кирпичную кладку отсутствует. На отдельных участках выполнен ремонт стропильной системы.</p> <p>Стропила имеют пораженные разрушителями древесины участки, глубокие диагональные трещины, прогибы. Огнезащитная обмазка стропильной системы и обрешетки утрачена.</p>
<i>Ограждения кровли.</i>	Ограждения кровли представляет собой металлическую решетку из прутьев. Кровельное ограждение имеет множественные деформации, по дворовому фасаду ограждение утрачено.
<i>Продухи и слуховые окна.</i>	Кровля имеет слуховые окна (3шт), прикарнизные щели по всему периметру чердака и коньковые продухи. Слуховые окна прямоугольного сечения, в габаритах аттиков имеются световые фонари. Площадь вентиляционных отверстий в сумме превышает 1,6м <sup>2</sup> , что является 1/300 от площади горизонтальной проекции кровли

	(составляет ориентировочно 480м <sup>2</sup> ), это удовлетворяет п.3.4 СП 17.13330.2011 Кровли (актуализированная редакция СНиП II-26-76).
<i>Состояние входов на чердак (герметичность).</i>	Вход на чердак осуществляется через люки, герметичность не обеспечивается.
<i>Состояние теплоизоляции теплопроводов. Наличие не утепленных газоходов и прочих сантехустройств.</i>	Теплопроводы имеют локальные разрушения теплоизоляции. Вент. короба и газоходы находятся в неудовлетворительном состоянии и не утеплены.
<i>Содержание крыши и чердачного помещения.</i>	Содержание крыши неудовлетворительное. Утеплитель слежался и увлажнен, отсыпка по периметру наружных стен и пароизоляция отсутствуют. Термовлажностный режим чердачного помещения нарушен.

**Выводы:** несущие элементы крыши в соответствии ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» находятся в **ограниченно-работоспособном** техническом состоянии.

## 7. Результаты обследования лестниц объекта.

**Примечание:** обследование лестниц выполнялось визуально и механическим способом с испытанием прочности ударно-импульсным методом в выборочном порядке в 3-х местах.

<i>Конструкции и тип лестниц.</i>	Лестницы двухмаршевые, из наборных железобетонных и каменных ступеней, консольно-защемленных во внутренние стены. Площадки лестничных маршей
-----------------------------------	--

	железобетонные плоские по металлическим балкам и сводчатые с опиранием на несущие кирпичные стены.
<i>Состояние ступеней и ограждения.</i>	<p>Ступени имеют многочисленные уклоны и просадки, сколы, истирания. Жесткость заделки ступеней в кладку нарушена в связи с имеющимися деформациями стен. Металлические ограждения имеют множественные деформированные участки, отдельные прутья утрачены. Деревянный поручень имеет механические повреждения, отсутствует на отдельных участках.</p> <p>Лестничные площадки имеют многочисленные следы от замачиваний, трещины в месте сопряжения со ступенями.</p>

**Вывод:** техническое состояние конструкций лестниц, в соответствии ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» оценивается как **ограниченно-работоспособное**.

## 7. Результаты обследования инженерных сетей.

### 7.1 Система центрального отопления

#### Характеристика системы отопления

<i>По типу теплоносителя</i>	Водяная, на момент обследования выполнен ремонт системы с частичной заменой трубопроводов стояков, отопительные приборы во множестве комнат не смонтированы, отводки стояков заглушены.
<i>Источник теплоснабжения</i>	Теплоснабжение системы

	осуществляется от вводов городских тепловых сетей.
<i>По способу циркуляции теплоносителя</i>	С искусственным побуждением.
<i>По расположению разводящих центральных трубопроводов</i>	Магистральные трубопроводы проложены в тех.каналах и по полу 1-го этажа.
<i>Изоляция системы отопления</i>	Доступ к трубопроводам в габаритах 1-го этажа отсутствует, теплоизоляция трубопроводов в габаритах чердачного помещения имеет множественные разрушения.
<i>По конструкции стояков и схеме присоединения к ним нагревательных приборов</i>	Одна и двухтрубная в зависимости от секций здания, стояки и подводки из стальных труб, смонтированы открыто внутри помещений, по наружным стенам.
<i>Запорная и регулирующая арматура</i>	В качестве запорно-регулирующей арматуры на магистралях установлены шаровые краны и стальные заглушки.
<i>Ориентировочный срок эксплуатации системы</i>	На момент обследования выполнен ремонт системы с частичной заменой трубопроводов стояков, срок эксплуатации не установлен.

### Характеристика отопительных приборов

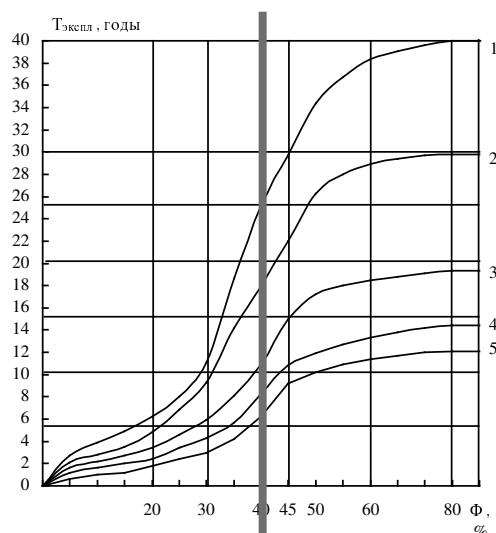
<i>Тип приборов отопления</i>	Чугунные радиаторы
<i>Грунтовка</i>	Термостойкая

## Дефекты системы

<i>Дефекты</i>	Отопительные приборы смонтированы не во всех помещениях.
----------------	--

### Определение физического износа системы центрального отопления

**ВСН 53-86(р). «Правила оценки физического износа жилых зданий».**



1 - радиаторы чугунные; 2 - стояки стальные, конвекторы; 3 - магистральные трубы стальные черные; 4 - калориферы всех видов; 5 - запорная арматура всех видов

Физический износ системы центрального отопления составляет 40%.

## 7.2 Система холодного водоснабжения

### Характеристика системы холодного водоснабжения

<i>По назначению системы водоснабжения</i>	Хозяйственно-питьевая.
<i>По количеству вводов</i>	С одним вводом.
<i>Группировка санитарных узлов и арматуры</i>	Позэтажно.

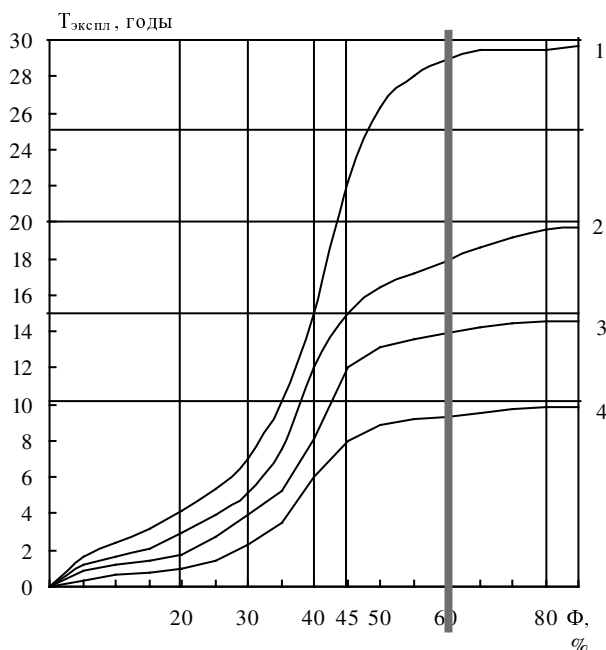
<i>Трубы</i>	Стояки и магистрали из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 условным проходом от 15 до 100 мм.
<i>Соединения, фитинги</i>	Соединения резьбовые. Фитинги из стали.
<i>Виды арматуры</i>	Запорная и водоразборная.
<i>Виды запорной арматуры</i>	Проходные краны, задвижки, запорные вентили.
<i>Виды водоразборной арматуры</i>	Краны водоразборные, смесители, предназначенные для смешивания холодной и горячей воды (со стационарной душевой сеткой и с душевой сеткой на гибком шланге) и поплавковые клапаны.

## Дефекты системы

Дефекты трубопроводов	Трубопроводы поражены коррозией, имеются следы локальных ремонтов (хомуты, заварки), выход из строя запорной арматуры, водоразборные приборы утрачены.
-----------------------	--

## Определение физического износа системы холодного водоснабжения.

ВСН 53-86(р). «Правила оценки физического износа жилых зданий».



Физический износ системы внутреннего водопровода

1 - трубопроводы оцинкованные; 2 - бачки сливные керамические и чугунные; 3 - трубопроводы стальные черные, трубопроводы ПХВ, краны и запорная арматура латунная; 4 - краны и запорная арматура чугунные

Физический износ системы холодного водоснабжения составляет 60%.

### 7.3 Система канализации

#### Характеристика системы канализации

По положению труб объединяющих приборы	Вертикальная
Трубы и фасонные части к ним	В здании смонтирована система внутренней канализации из чугунных раструбных канализационных труб Д= 50 и 100мм. Стояки и отводы из чугунных раструбных

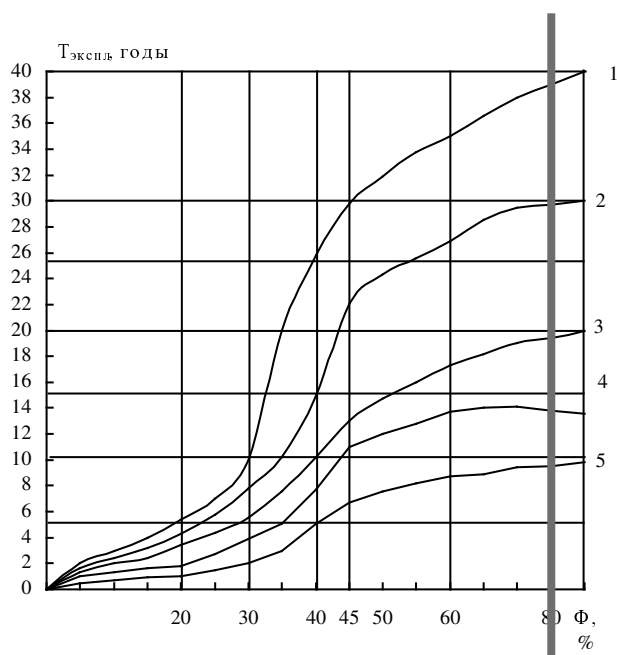
	канализационных труб Д=100, 50мм. Стояки проложены открыто по санузлам и кухням, а так же скрыто в толще перегородок.
<i>Класс труб и фасонных частей</i>	Класс Б. К классу Б относят трубы и фасонные части, выдерживающие гидравлическое давление 0,1 МПа (1 кгс/см <sup>2</sup> ) после нанесения антикоррозионного покрытия.
<i>Назначение фасонных частей</i>	Для соединения, изменения направления трубопроводов, устройства ответвлений, установки различной арматуры

#### Дефекты системы

<i>Дефекты трубопроводов и приборов.</i>	Трубопроводы имеют трещины в раструбках, значительную внешнюю коррозию. На видимых участках магистралей имеется значительная внешняя коррозия, трещины в раструбных соединениях, частые засоры.
--	---



## Определение физического износа системы канализации по ВСН 53-86(р)



1 - трубопроводы чугунные, ванны чугунные; 2 - мойки и раковины чугунные и из нержавеющей стали; 3 - трубопроводы стальные, ванны стальные, унитазаы, мойки, раковины, умывальники керамические, трубопроводы асбоцементные; 4 - мойки и раковины стальные эмалированные; 5 - трубопроводы ПХВ

Физический износ системы канализации составляет 80%.

### 7.4. Система подключения ванн к инженерным сетям.

Описание	Помещение ванных комнат оборудовано чугунными ваннами, подключенными к стоякам холодного водоснабжения металлическими подводками. Подключение ванн к системе канализации выполнено чугунными раструбными трубами d=40-50 мм.
Обнаруженные дефекты	Подводки разукомплектованы, чугунные трубопроводы подвержены сплошной коррозии, имеют сквозные трещины. Гидроизоляция

	перекрытий в зонах санузлов и ванных комнат находится в неудовлетворительном состоянии.
--	---

**Примечание:** испытание гидроизоляции перекрытий санузлов не проводилось в связи с аварийным состоянием перекрытий.

### 7.5. Система вентиляции

В здании присутствует вытяжная система вентиляции с естественным побуждением. Воздух удаляется посредством вентиляционных каналов, расположенных в кирпичной кладке внутренних стен и асбестоцементных коробов в толще перегородок. Приток наружного воздуха осуществляется через форточки и неплотности в притворах оконных проемов, а так же инфильтрацию через строительные конструкции. Вентиляционные решетки засорены.

Система вентиляции в обследованном здании находится в неудовлетворительном состоянии и не обеспечивает воздухообмен в помещениях согласно санитарным норм.

### 7.6. Характеристика системы наружного водостока

<i>По положению труб</i>	Наружная, вертикальная.
<i>Трубопроводы и элементы водостока</i>	В здании смонтирована система наружного водостока из стальных оцинкованных труб d=160мм. Сток воды с кровли осуществляется посредством желобов в водоприемные воронки.
<i>Желоба и разжелобки</i>	Желоба и разжелобки выполнены по карнизным свесам кровли.

### Дефекты системы

Дефекты системы	Отдельные звенья наружного водостока деформированы. Трубопроводы имеют механические деформации, ослабления крепления сегментов между собой, поражены поверхностной коррозией.
-----------------	---

**Выводы:** Система наружного водостока находится в неудовлетворительном состоянии и требует замены по разработанному проекту.

### 7.7 Система электроснабжения

1. Напряжение питающей сети	380 / 220 В.
2. Расположение электрощитовой	1-й этаж.
3. Ввод кабелей внешний сетей	2 кабеля, номер не установлен.
4. Вводно-распределительное устройство	Типа ШВУ-5. Истечение срока эксплуатации и неисправность отдельных аппаратов защиты. Ослабление и подгорание контактных соединений. Коррозия металлических конструкций.
5. Групповые щиты	Оборудование на момент осмотра демонтировано.
6. Этажные щитки	Индивидуального исполнения. Истечение срока эксплуатации и неисправность аппаратов защиты.
7. Питающие магистрали от ВРУ до стояков этажных и групповых щитов	От электрощитовой до стояков открыто, в металлических трубах. Истечение срока эксплуатации, обрывы, ветхость и нарушение изоляции проводов.

8. <i>Магистральные стояки</i>	Открыто. Истечение срока эксплуатации.
9. <i>Групповые сети освещения общедомовых помещений</i>	Открыто. Истечение срока эксплуатации, обрывы, ветхость и нарушение изоляции проводов.
10. <i>Осветительная сеть</i>	Скрыто. Местами нарушения электропроводки и изоляции, неисправность (местами отсутствие) светильников и выключателей.
11. <i>Освещение лестничных маршей, тамбуров, вестибюлей, и входов в здание</i>	Скрыто и открыто. Отсутствие профилактических ремонтов. Обрывы, нарушения электропроводки и изоляции проводов. Истечение срока эксплуатации и неисправность отдельных светильников и выключателей.
12. <i>Освещение чердачного помещения</i>	Состояние неудовлетворительное.
13. <i>Освещение подвального помещения</i>	Состояние неудовлетворительное.
14. <i>Розеточная сеть</i>	Скрыто. Истечение срока эксплуатации, обрывы, ветхость и нарушение изоляции проводов
15. <i>Пожарная сигнализация</i>	Отсутствует. По результатам обследования можно сделать вывод, что системы не существовало.

## **Выводы и рекомендации.**

На основании проведенного обследования можно сделать вывод, что электрооборудование данного здания долгое время эксплуатировалось без проведения профилактических и капитальных ремонтов, находится в неудовлетворительном состоянии и требует полной замены.

При замене, согласно нормативным документам и существующим постановлениям необходимо выполнить следующие работы по устранению выявленных дефектов и нарушений:

1. Монтаж нового вводно-распределительного устройства с аппаратами защиты в соответствии с потребляемой мощностью.

2. Полную замену питающих магистралей, магистралей стояков и групповых сетей общедомового освещения.

3. Систему токоведущих проводников выполнить трехфазной пятипроводной (три фазы, нулевой и защитный проводник), и однофазной трехпроводной (фазный, нулевой и защитный проводник).

4. Для обеспечения легкого распознавания новые проводники электропроводки, в соответствии с п.1.1.29 ПУЭ изд. 7, выполнить проводами разного цвета.

5. Монтаж новых этажных щитков.

6. Ремонт освещения общедомовых помещений с заменой светильников, выключателей и электропроводки.

7. При проведении работ предусмотреть два вида освещения: рабочее и аварийное.

8. Типы выбранных светильников, количество ламп, их мощность должны соответствовать назначению помещений, нормам освещенности и требованиям нормативных документов.

9. Светильники аварийного освещения должны иметь специальные знаки и питаться от щитка аварийного освещения.

10. На путях эвакуации установить световые указатели с надписью «ВЫХОД».

11. По всем этажам здания, включая чердак, выполнить монтаж оборудования системы пожарной сигнализации с установкой пожарных дымовых оптикоэлектронных адресно-аналоговых извещателей для выдачи извещений «Пожар», «Внимание» или «Норма» на пульт контроля и управления (ПКУ). Питающие магистрали выполнить, открыто, в электрокоробах, и на чердаке в гофрированных трубах. Приемно-контрольный пункт, с блоком обработки и передачи информации установить в помещении охраны.

Полную замену розеточной сети помещений. Новую розеточную сеть выполнить открыто, в электрокоробах и электроплинтусах.

### **7.8. Моральный износ здания при отсутствии отдельных видов инженерного оборудования.**

Согласно приложению к ГОСТ Р 53778-2010

Отсутствие видов инженерного оборудования	Показатели морального износа, %
Центральное отопление	2,6
Водопровод	5,6
Канализация	1,8
Электроснабжение	2,6
Газоснабжение	1,5
Горячее водоснабжение	1,8
Ванна	3,2
Радиотрансляционная сеть	0,4
Коллективная телевизионная антенна	1,7
Телефонный ввод	0,2
Лифт (при отметке пола верхнего этажа от уровня тротуара более 14 м)	6,6
Мусоропровод (в зданиях с отметкой пола	2

верхнего этажа от уровня тротуара 11,2 м и более)	
Примечание: при отсутствии приведенных в таблице видов инженерного оборудования не во всех квартирах, показатели уменьшаются пропорционально числу этих квартир.	

В связи с тем, что на момент обследования инженерные системы находятся в нерабочем состоянии и частично демонтированы, критерии морального износа приняты как по отсутствию вида инженерных систем.

**Вывод:** моральный износ **инженерного оборудования** следует принять равным 5,4%

## 8. Определение величины физического износа здания.

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), систем инженерного оборудования (далее систем) или их участков оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания (сооружения).

Данные о физическом износе объекта на момент проведения визуально-инструментального обследования не предоставлены. Для определения процентного выражения физического износа применена следующая таблица:

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов	Состояние внутренних конструктивных элементов
---------------------	--	---

0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число



	вертикали.	поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

**Вывод:** в результате проведенного визуально-инструментального обследования физический износ обследуемого здания составляет 63%.

## 9. Выводы по результатам обследования.

Несущие, ограждающие конструкции и инженерные сети, в габаритах обследованных помещений, являются неотъемлемой частью здания и общие для всех помещений. В связи с этим для получения общего представления о состоянии здания, обследование проводилось во всех доступных помещениях.

По результатам визуального обследования несущих конструкций и инженерных сетей обследованных помещений по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1 установлено следующее:

### 9.1. Конструкция здания.

- Наружные и внутренние стены кирпичные несущие и самонесущие, общей толщиной 420-800 мм (толщины даны с учетом отделочных слоёв).

Фасады окрашены по кирпичной кладке. Первый этаж главного фасада и цоколь штукатурен и окрашен. Стены со стороны помещений и квартир оштукатурены и оклеены обоями и облицованы керамической плиткой.

- Перекрытия над 1-3-м этажами м/о «1-3/А-Д» и м/о «5-7/А-Д» деревянные по деревянным балкам и из кирпичных сводов по металлическим балкам в зонах санузлов. Часть нагрузки от перекрытий воспринимается системой разгружающих перегородок. Перекрытия м/о «3-5/А-Г» из сборных железобетонных плит типа «ПРТ» по металлическим балкам и прогонам с опиранием на кирпичные стены и колонны.

- Полы в комнатах и коридорах из наборного паркета и дощатые, в санузлах из керамической плитки, в помещениях кухонь и отдельных комнатах полы из линолеума по дощатому основанию.

- Крыша вальмовая с чердачным помещением и наружным организованным водостоком, кровельное покрытие из кровельной стали по деревянной обрешетке. Стропильная система деревянная висячая, из брёвен и брусьев.

- Лестницы двухмаршевые из каменных ступеней консольно-защемленные в кирпичные стены. Площадки лестничных маршей из бетонных сводов с опиранием на кирпичные стены и монолитные железобетонные по металлическим балкам.

## **9.2. Техническое состояние конструкций, наиболее существенные повреждения и рекомендации по их устранению.**

- Наружные стены ризалита и внутренние стены здания имеют многочисленные деформации, сквозные трещины раскрытием до 20-30мм. Вероятными причинами возникновения деформаций и потерями устойчивости конструкций являются разнозагруженность кладки стен здания и ризалита, отсутствие армирования кладки, неравномерная осадка фундаментов, ослабление и частичное вымывание грунтов оснований. Отдельные участки стен ризалита усилены металлическими тяжами.

Техническое состояние наружных и внутренних стен оценивается как **ограничено-работоспособное**, а в зонах прохождения трещин как **аварийное**. Наружные и внутренние стены требуют ремонта с усилением конструкций (устройство разгрузочных жестких поясов в горизонтальном и вертикальном направлении, усилением проемов, инъектирование кладки, зачеканкой трещин, косвенным армирование кладки стен, устройством металлических обойм и т.д.). Ремонтные работы по восстановлению эксплуатационных характеристик стен следует проводить после стабилизации деформаций (на трещины необходимо установить маяки и вести журнал наблюдения за деформациями).

- Древесина балок и наката перекрытия м/о «1-3/А-Д» и «5-7/А-Д» над 1-3-м этажами имеет пораженные гнилью участки, с потерей сечения до 50мм. Балки перекрытия имеют визуальный прогиб в связи с частичным демонтажем разгружающих перегородок. Металлические балки и прогоны перекрытий м/о «3-5/А-Г» поражены коррозией, имеют вырезы полок. Штукатурный слой перекрытий имеет многочисленны трещины и отслоения и обрушения. Дощатые полы поражены разрушителями древесины, имеют многочисленные механические повреждения. Техническое состояние конструкций перекрытий м/о «1-3/А-Д» и «5-7/А-Д» оценивается как **аварийное**, а м/о «3-5/А-Г» как **ограничено-работоспособное**. Рекомендуются выполнить замены деревянных перекрытий. Перекрытия из кирпичных сводов и сборных железобетонных плит по металлическим балкам требуют ремонта с усилением конструкций.

- Кровельное покрытие имеет разуплотненные и раскрытие фальцы. Деревянные элементы стропильной системы поражены гнилью, имеют визуальные прогибы, трещины. Техническое состояние несущих конструкций крыши оценивается как **ограниченно-работоспособное**. Несущие элементы крыши требуют ремонта с частичной сменой мауэрлата, усилением концов стропильных ног, выправка конструкций, креплением врубок. Кровельное покрытие требует ремонта с постановкой заплат,

заменой отдельных листов кровли; обжатием фальцев, заменой кровельных ограждений, и ремонтом настенных желобов и разжелобков.

- Жесткость заделки ступеней в кладку внутренних стен нарушена, ступени имеют множественные трещины и разрушения. В лестничных площадках имеются трещины, в том числе в местах сопряжений со ступенями. Техническое состояние конструкций лестниц оценивается как **ограничено-работоспособное**. Несущие элементы лестниц требуют ремонта с восстановлением ступеней, усилением мест заделки ступеней и площадок в стены. Рекомендуется рассмотреть вопрос о замене конструкций лестниц.

### 9.3 Выводы о возможности раздельного использования квартир.

Жилые здания согласно определению СП 54.133330.2011 "Здания жилые многоквартирные", приложение Б, п. 1.1. - это здания, в котором квартиры имеют общие вне квартирные помещения и инженерные системы.

Инженерные системы: система отопления, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и электроснабжения общие для всех квартир и помещений здания и являются неразделимым комплексом. Разделение и отделение инженерных систем отдельно взятых помещений и квартир, ввиду технической сложности, является невозможным.

Для разделения инженерных сетей может потребоваться создание обособленных систем для каждого элемента сети в каждой из квартир. Для системы электроснабжения это может быть устройство трансформаторных, либо подведения отдельных трасс от городских сетей к вводно-распределительным устройствам, находящимся в квартирах. Для систем центрального отопления и горячего водоснабжения создание индивидуальных тепловых пунктов, либо котлов, включающих насосы, устройства для подогрева воды, механизмы контроля и управления, в каждой из квартир. Обособленная система вентиляции может потребовать вывода воздуховодов на фасады здания и подъема их за уровень кровли. Система канализации потребует установки фекальных насосов и трубопроводов для отведения сточных вод до канализационных колодцев. Оборудование необходимое для

разделения инженерных сетей может занимать существенные площади, находящихся в хозяйственном ведении помещений, при этом класс энергоэффективности (рациональное использование энергетических ресурсов) будет достаточно низок.

В соответствии с положениями п. 1.1. Приложения «Б» Свода правил «Здания жилые многоквартирные» СП54.13330.2011, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010г. №778, а также ГОСТа Р 51929-2014. «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утвержденного Приказом Росстандарта от 11.06.2014 №543ст., многоквартирный жилой дом представляет собой законченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объектам капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме. В состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Согласно ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. При этом согласно ст.44 ЖК РФ решение вопросов содержания и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме является исключительной компетенцией общего собрания всех собственников многоквартирного дома.

Обследованные помещения (структурно обособленные помещения в многоквартирном доме, обеспечивающие возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (Жилищный кодекс Российской Федерации – ст.16, п. 3).

Эксплуатация вышеуказанных помещений отдельно от остальных помещений здания весьма затруднительно, поскольку инженерные системы: система центрального отопления, системы холодного и горячего водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, а так же несущие и ограждающие конструкции: фундаменты, наружные и внутренние стены, межквартирные перегородки, лестничные клетки и крыша являются общими для всех квартир и помещений здания и их разделение затруднено. Инженерные сети, размещенные в здании и предназначенные для его жизнедеятельности, согласно п.2 «Правил Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов» утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 предусматривают, что «внутридомовыми инженерными системами» - являются инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутри квартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения). Такие внутри домовые инженерные сети относятся к общедомовому имуществу поскольку предназначены для обслуживания совокупности помещений (жилого и нежилого назначения) находящихся в многоквартирном доме.

Законодательство Российской Федерации в качестве многоквартирного жилого дома рассматривает единый объект капитального строительства, обладающий критериям завершенности (введен в эксплуатацию в соответствующем порядке), включающий в себя совокупность жилых и нежилых помещений, содержащий работоспособные внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения как всего дома в целом, так и входящих в его состав жилых и нежилых помещений.

Эксплуатация помещений возможна лишь в общем составе помещений объекта, и невозможно по отдельности.

Состав общего имущества в многоквартирном доме конкретизирован в разделе I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Следовательно, многоквартирный жилой дом обладает как внутридомовыми инженерными сетями, предназначенными для обслуживания нескольких помещений и составляющих общедомовое имущество, так и инженерные сети предназначенное для удовлетворения потребностей в коммунальных услугах в отношении отдельно взятого помещения (внутриквартирные сети). Все инженерные сети многоквартирного дома являются единым неразделимым комплексом, предназначенным для удовлетворения потребностей в коммунальных услугах как всего многоквартирного дома в целом, так и каждого помещения в отдельности. Использование части вышеуказанных инженерных сетей в отдельности друг от друга не представляется возможным.

#### 9.4. Общие выводы.

1. Большая часть несущих конструкций обследуемых помещений находятся в **аварийном** состоянии. Инженерные системы объекта находятся в неудовлетворительном состоянии.

2. Обследованное здание требует ремонта с усилением и заменой отдельных несущих конструкций по разработанному проекту. До начала производства ремонтных работ необходимо выполнить комплекс противоаварийных мероприятий исключающих возможные обрушения конструкций (смотри приложение № 8).

3. При разработке проекта все конструкции должны быть проверены расчетами по фактическим схемам и нагрузкам с учетом положений и норм действующих нормативных документов.