

ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ

**ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА
ЗДАНИЙ**

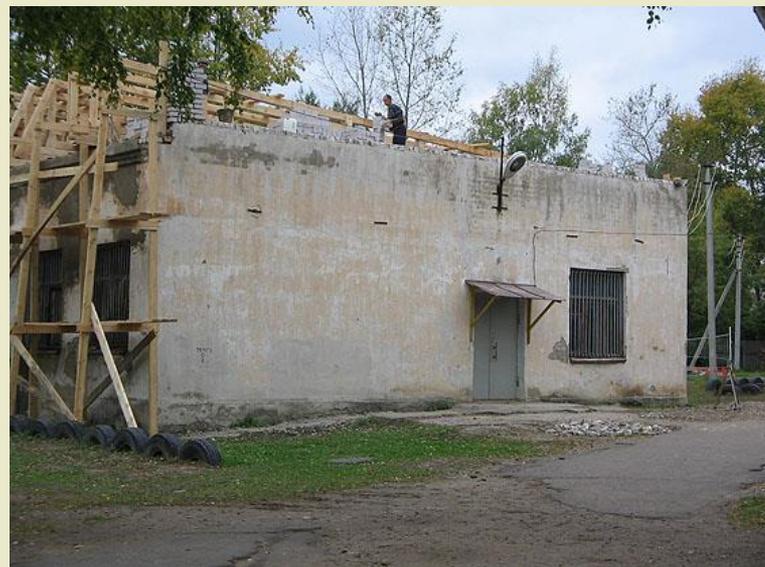
ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ



Качество зданий определяется по показателям качества зданий. Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов:

Показатели ремонтпригодности – продолжительность, трудоемкость и стоимость восстановления при отказах.

Показатели совместимости – количественные характеристики, определяющие взаимную увязку размеров строительных конструкций и стыков; сопрягаемость элементов зданий и сооружений, а также согласованность сроков их службы.





ГОСТ 4.200-78, утвержден Постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства 25 октября 1978 г. № 208 устанавливает основные положения системы показателей качества строительных материалов, конструкций, зданий и сооружений и их элементов, инженерного оборудования, а также оснастки и инструмента.





Количественные значения показателей качества отдельных зданий и сооружений массового строительства, их элементов и требований к качеству строительно-монтажных работ определяются методами, приведенными в соответствующих стандартах, строительных нормах и правилах.



Приведем некоторые термины и определения, касающиеся данной темы:

Техническая эксплуатация зданий - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Нормальная эксплуатация - эксплуатация, осуществляемая (без ограничений) в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиях на проектирование технологическими или бытовыми условиями.



Содержание жилого дома - комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).

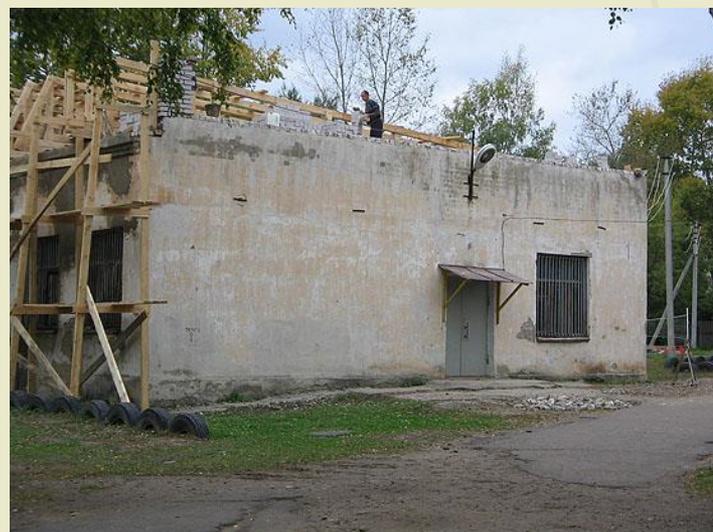
Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания, обуславливающих его качество.

Эксплуатационные требования к жилому зданию (элементу) - установленные нормативными документами условия (требования) к жилому зданию (элементу), обеспечивающие его эффективную эксплуатацию.

Техническое обслуживание здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов, заданных параметров и режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.



Капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.



Текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно – технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.





Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно - технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) в целях улучшения условий проживания, максимального устранения физического и морального износа.



Снос здания — исключительная мера, связанная с градостроительными и другими объективными обстоятельствами (высокий физический и моральный износ, аварийное состояние и т.д.).



Физический износ здания - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.



Моральный износ здания - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения.



Ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния здания соответствует его физическому износу в пределах 60 - 80%.



Аварийное состояние здания - состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного проживания в нем людей.



Деформация здания - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания под влиянием различных нагрузок и воздействий.

В настоящее время в РФ действует Методика по определению непригодности жилых зданий и жилых помещений для проживания, утвержденная Приказом Госстроя России № 177 от 31.12.1999 г.

Методика содержит общие положения, критерии и порядок отнесения жилых зданий и жилых помещений к категории непригодных для проживания.



Организации технической инвентаризации (ОТИ) при обходах жилищного фонда составляют предварительные списки непригодных для постоянного проживания жилых зданий и жилых помещений, входит в состав межведомственной комиссии при подготовке акта о признании жилого здания или жилого помещения непригодным для проживания. Технический паспорт дома и соответствующие чертежи здания (помещения), подготовленные ОТИ (по данным на день обращения в комиссию), с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, входят в перечень документов, необходимых для подготовки технического заключения о техническом состоянии, целесообразности и стоимости ремонта, реконструкции, модернизации, переоборудования для использования в иных целях или сноса, а также отнесения жилых зданий и жилых помещений к нежилому фонду (включая перепланировку, переустройство и т.д.).