**ВОЕННО-ГРАЖДАНСКАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ**
**ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

# УКАЗ
# ГЛАВЫ ВОЕННО-ГРАЖДАНСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ
# ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

## Об утверждении Порядка изъятия имущества для государственных нужд Запорожской области

«23» 12 2022 г. № 1113-у

В целях обеспечения правового регулирования имущественных отношений на территории Запорожской области, защиты имущественных прав правообладателей недвижимого и иного имущества, защиты национальной безопасности, повышения уровня экономической устойчивости, создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, стимулирования экономического роста и обеспечения устойчивого развития Запорожской области, руководствуясь Положением о Военно-гражданской администрации,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Порядок изъятия имущества для государственных нужд Запорожской области (Приложение 1).
2. Утвердить типовую форму соглашения об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области (Приложение 2).
3. Утвердить Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов имущества и размера убытков, применяемые при изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области и приложения к нему (Приложение 3).
4. Контроль за исполнением настоящего Указа возложить на Заместителя Председателя Совета министров Военно–гражданской администрации Запорожской области по экономике и финансам.
5. Настоящий Указ вступает в силу со дня его подписания.

Глава
Военно-Гражданской администрации

Запорожской области (подпись) Е.В. Балицкий

Приложение 1
УТВЕРЖДАЮ:
Глава Военно-гражданской
администрации Запорожской области
(подпись) Е.В. Балицкий
«23» 12 2022 г. №1113-у

# ПОРЯДОК
# ИЗЪЯТИЯ ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Настоящий Порядок регламентирует порядок действий органов государственной власти Запорожской области, а также правообладателей имущества, обусловленных принятием высшим должностным лицом Запорожской области решения об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области (далее – Решение об изъятии имущества).

2. Настоящий Порядок направлен на повышение эффективности деятельности органов государственной власти Запорожской области, повышение эффективности управления государственной собственностью Запорожской области, обеспечение гласности и прозрачности осуществления действий органов государственной власти Запорожской области, связанных с изъятием имущества для государственных нужд Запорожской области, защиту права владения, пользования, распоряжения имуществом, принадлежащих правообладателям изымаемого для государственных нужд Запорожской области имущества, обеспечения принципа равноценного возмещения за изымаемое для государственных нужд Запорожской области имущество, для предотвращения коррупции и иных злоупотреблений при осуществлении государственных полномочий.

3. Действие настоящего Порядка распространяется в отношении всех случаев исполнения Решения об изъятии имущества уполномоченным органом исполнительной власти Запорожской области по управлению и распоряжению имуществом и земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Запорожской области (далее – Уполномоченный орган), если иное не предусмотрено настоящим Порядком, законодательством Запорожской области и иными нормативно-правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области (далее – НПА).

4. В целях определения размера компенсации, подлежащей выплате правообладателю имущества, в отношении которого принято Решение об изъятии имущества, настоящим Порядком принимаются следующие термины:

имущество – земельный участок и (или) находящиеся на нем объекты недвижимости (здания, сооружения и т. п.), многолетние насаждения, движимое имущество, которые принадлежат правообладателю на праве собственности или ином праве, в отношении которых принято Решение

высшего должностного лица Запорожской области, об изъятии такого имущества для государственных нужд Запорожской области;

иные права - право пользования, владения и распоряжения в отношении имущества, принадлежащие правообладателю такого имущества, что подтверждается правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами;

размер убытков – стоимостное выражение упущенной выгоды правообладателя имущества, подлежащего изъятию для государственных нужд Запорожской области, которые такой правообладатель понесет в результате изъятия имущества.

5. Решение об изъятии Имущества уполномочено принимать высшее должностное лицо Запорожской области соответствующим распорядительным актом Запорожской области в исключительных случая в целях:

1) выполнение международных договоров Российской Федерации;

2) строительство, реконструкция, эксплуатация объектов государственного значения или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции, эксплуатации таких объектов;

3) иные основания, предусмотренные нормативно-правовыми актами Запорожской области, действующим законодательством.

6. После принятия Решения об изъятии Имущества Уполномоченный орган в срок 10 рабочих дней:

- направляет запрос о предоставлении сведений о наличии зарегистрированных прав в отношении имущества, правообладателях имущества в органы государственной регистрации прав Запорожской области;

- направляет запрос о предоставлении сведений в отношении субъектов хозяйствования, зарегистрированных по адресу местоположения имущества в орган налогового учета Запорожской области;

- публикует на официальном сайте Военно-гражданской администрации Запорожской области в сети «Интернет» копию решения высшего должностного лица Запорожской области об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области с уведомлением правообладателя Имущества о необходимости явки в Военно-гражданскую администрацию Запорожской области в целях подписания соглашения об изъятии Имущества, предусматривающего возмещение затрат правообладателю такого имущества.

7. На основании представленных в Уполномоченный орган ответов на запросы органа государственной регистрации прав, органа налогового учета или документов, представленных правообладателем Имущества, устанавливается правообладатель такого Имущества, пределы его прав в отношении Имущества, а также основания возникновения таких прав у правообладателя.

8. В целях подтверждения прав и определения технических характеристик в отношении Имущества лицо, заявившее о наличии у него прав в отношении Имущества, должно представить оригиналы следующих документов в Уполномоченный орган:

1) документы, подтверждающие права на Имущество (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы, в том числе документы, подтверждающие права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и другие)). В представленных документах должна быть представлена исчерпывающая информация о виде и объеме прав в отношении Имущества;

2) документы органов (организаций), осуществлявших технический учет и инвентаризацию в отношении зданий, строений, сооружений, а также их частей, входящих в состав Имущества (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания (сооружения), объекта оценки), действительных на дату оценки;

3) документы, содержащие сведения о наличии обременений, установленных в отношении объекта оценки, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и другие обременения (если таковые имеются);

4) документы, содержащие данные об имуществе, не являющемся недвижимым (если такое имеется), но подлежащем оценке при расчете убытков;

5) плана земельного участка (ситуационного, кадастрового);

6) любых других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе содержащие описание существующих прав на объект оценки, а также подтверждающие величину убытков;

7) сведения о принадлежности объекта имущества, отнесенного в установленном порядке к объектам культурного наследия. В случае принадлежности, также документы, предусмотренные методическими рекомендациями по оценке объектов имущества, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия;

8) сведения, характеризующие экономические результаты эксплуатации объекта имущества, бухгалтерскую и управленческую отчетность (для объектов, принадлежащих или арендуемых юридическими лицами, включая индивидуальных предпринимателей);

9) иную информацию, необходимую для идентификации объектов оценки.

9. В случае отсутствия документов, необходимых для установления технических или иных характеристик Имущества, такие документы по письменному волеизъявлению в свободной форме правообладателя Имущества могут быть изготовлены по заказу Уполномоченного органа в уполномоченных организациях, с отнесением расходов на изготовление такой документации на правообладателя Имущества, путем исключения понесенных затрат из суммы компенсации за Имущество, или могут быть изготовлены по заказу правообладателя Имущества в срок, не превышающий 30 дней с момента принятия Решения об изъятии Имущества.

10. После получения названных в пункте 9 документов от лица, заявившего о наличии прав в отношении Имущества, Уполномоченным органом составляется акт об установлении правообладателя Имущества, пределов его прав с описью документов, подтверждающих такие права. Указанный акт с приложением копий представленных документов в отношении Имущества включается в документацию, направляемую с заданием на оценку Имущества.

11. После принятия решения высшего должностного лица Запорожской области об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области в срок 15 рабочих дней Уполномоченный орган инициирует мероприятия по заказу отчета об оценке рыночной стоимости Имущества, а также права пользования таким имуществом на условиях аренды, или расчета размера убытков, связанных с изъятием Имущества, согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости Имущества.

12. После получения Уполномоченным органом отчета об оценке рыночной стоимости Имущества, а также права пользования таким Имуществом на условиях аренды, или расчета размера убытков, связанных с изъятием Имущества, в срок, не превышающий 3 рабочих дней, Уполномоченный орган готовит соглашение об изъятии Имущества для государственных нужд Запорожской области по форме, утвержденной настоящим Порядком. Указанное соглашение подписывается Уполномоченным органом и направляется для подписания правообладателю Имущества в срок, не превышающий 2 рабочих дней с даты подписания Соглашения об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области.

13. На основании представленного соглашения об изъятии Имущества правообладатель Имущества в срок, не превышающий 10 рабочих дней с момента получения Соглашения, принимает одно из решений:

- о принятии условий Соглашения и его подписании;
- об отказе от подписания Соглашения;
- о согласии с условиями Соглашения и рассмотрении предложения о предоставлении иного сопоставимого по стоимости, характеристикам и назначению имущества из собственности Запорожской области взамен изымаемого Имущества;

о чем письменно уведомляет Уполномоченный орган в пределах срока, установленного настоящим пунктом.

14. В случае согласия правообладателя Имущества на подписание Соглашения об изъятии Имущества, такое лицо в пределах срока, установленного настоящим Порядком, осуществляет подписание указанного Соглашения, с внесением в него сведений о банковских реквизитах счета такого лица, для осуществления компенсационной выплаты за изымаемое Имущество, а также подписания акта приема-передачи Имущества и акта-приема передачи документации в отношении такого Имущества, определенной пунктом 8 настоящего Порядка.

После подписания Уполномоченным органом и правообладателем Имущества Соглашения об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области и актов приема передачи к нему, такое Соглашение является основанием для осуществления оплаты высшим исполнительным органом государственной власти Запорожской области в пользу Правообладателя в размере и порядке, определенном Соглашением.

15. Подписанное Уполномоченным органом и правообладателем Имущества соглашение об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области, а также документ, подтверждающий исполнение взятых на себя сторонами Соглашения обязательств по оплате такого Имущества, является основанием для:

- включения такого имущества в Реестр собственности Запорожской области;

- регистрации права государственной собственности Запорожской области в отношении такого имущества органами государственной регистрации прав на основании обращения Уполномоченного органа.

16. В случае принятия правообладателем Имущества решения об отказе от подписания Соглашения, а равно не предоставления ответа в течении срока, определенного пунктом 13 настоящего Порядка, Уполномоченный орган обращается в установленном действующим законодательством порядке в суд с соответствующим заявлением об изъятии Имущества для государственных нужд Запорожской области.

17. На период судебного производства по исковому заявлению Уполномоченного органа об изъятии Имущества у правообладателя такого имущества высшим должностным лицом Запорожской области может быть принято решение о реквизиции Имущества у правообладателя до момента вступления в законную силу решения суда в порядке и на условиях, определенных положениями статьи 242 Гражданского кодекса РФ.

18. Во всем ином, что не урегулировано настоящим Порядком, надлежит руководствоваться нормативно-правовыми актами Запорожской области, действующим законодательством.

Приложение 2
УТВЕРЖДАЮ:
Глава Военно-гражданской
администрации Запорожской области
_____ Е.В. Балицкий
«___» _____ 2022 г. №_____

**ТИПОВАЯ ФОРМА**
**соглашения об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области**

г. Мелитополь «__»_____20___г.

Военно-гражданская администрация Запорожской области, в лице _____, действующего на основании _____ от имени Запорожской области, согласно Распоряжения Главы Военно-гражданской администрации Запорожской области от _____ № _____, именуемая в дальнейшем «Сторона 1», и_____ _____, (полное наименование юридического лица и должность лица, уполномоченного действовать от его имени, или фамилия, имя, отчество физического лица, его паспортные данные с указанием места регистрации) именуемое (ый) в дальнейшем «Сторона 2», именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации, заключили настоящее соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

## Раздел I Предмет Соглашения

1. Предметом настоящего Соглашения является прекращение права *(указать вид права)* в связи с изъятием для государственных нужд Запорожской области имущества в соответствии с *(указать реквизиты решения об изъятии имущества для государственных нужд Запорожской области)* в целях *(указать цель использования)* на земельном участке с кадастровым номером _____ площадью _____, расположенном по адресу: _____, принадлежащего Стороне 2 на основании *(указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов)* и состоящего из *(указать наименование объекта имущества (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершённого строительства, либо помещения, расположенные в таких зданиях, сооружениях)* с кадастровым (условным) номером _____, иное описание объекта __, при отсутствии кадастрового (условного) номера общей площадью _____, что подтверждается *(указывается правоустанавливающий документ)*.

2. Срок передачи имущества, указанного в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, составляет _____ с момента подписания настоящего Соглашения (срок указанной передачи не может превышать одного месяца со дня прекращения прав Стороны 2 на имущество).

3. После подписания настоящего Соглашения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации прекращение права _____ на земельный участок, указанный в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, подлежит государственной регистрации.

## Раздел II Порядок взаиморасчётов Сторон

4. Размер убытков, подлежащих возмещению в связи с прекращением права на имущество, указанное в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, а также размер прочих убытков, подлежащих возмещению в связи с прекращением права на такое имущество, определяется на основании Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Размер возмещения составляет: - рыночная стоимость имущества, указанного в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения и размер убытков, подлежащих возмещению в связи с прекращением права Стороны 2 на имущество, указанное в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, составляет *(указывается сумма в рублях и прописью)* ;

6. Денежные суммы, указанные в пункте 5 раздела II настоящего Соглашения, перечисляются Стороной 1 из средств бюджета (бюджета Запорожской области) на счёт Стороны 2, указанный в настоящем Соглашении.

7. Денежные суммы, указанные в пункте 5 раздела II настоящего Соглашения, перечисляются Стороной 1 в безналичном порядке на основании настоящего Соглашения в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предоставления соглашения с отметкой о государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним, на счёт указанный Стороной 2

8. Обязанность Стороны 1 по перечислению денежных сумм, указанных в пункте 5 раздела II настоящего Соглашения, считается исполненной с момента их списания с расчётного счёта Стороны 1.

9. Расходы по перечислению денежных средств, указанных в настоящем Соглашении, несёт Сторона 1. Раздел

## III Порядок передачи имущества

10. Стороны договорились, что Сторона 1 в срок, не превышающий 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора, должна передать по акту приема-передачи Стороне 2 Имущество и документацию в отношении него.

11. Сторона 2 имеет право безвозмездно пользоваться имуществом, указанным в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, с момента заключения настоящего Соглашения и до истечения 30 (тридцати) календарных дней со дня государственной регистрации прекращения права *(указать вид права)* Стороны 2 на такое имущество.

12. Сторона 2 обязана освободить объекты имущества, указанные в пункте 1 раздела I статьи настоящего Соглашения, в течение 10 (тридцати) календарных дней со дня государственной регистрации перехода права на имущество к Стороне 1.

13. Обязательство Стороны 2 передать имущество Стороне 1 считается исполненным после фактического освобождения имущества, указанного в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения или его передаче Стороне 2. Если Сторона 2 не исполнит обязательство, предусмотренное пунктом 17 раздела III настоящего Соглашения, Сторона 1 вправе обратиться в суд с требованиями об освобождении Стороной 2 объектов имущества, указанных в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения.

## Раздел IV Права и обязанности Сторон

14. Сторона 2 гарантирует, что на момент заключения настоящего Соглашения, изымаемое имущество, указанное в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, никому не передано, в том числе в субаренду, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, какими-либо обязательствами не обременено.

15. Сторона 2 обязана явиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с учредительными и правоустанавливающими документами в отношении имущества, подписать заявление, являющееся основанием для государственной регистрации прекращения права Стороны 2 на имущество, а также иные документы по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае, если такая регистрация права предусмотрена действующим законодательством.

16. Расходы, связанные с государственной регистрацией прекращения права Стороны 2 на объекты имущества, несёт Сторона 1.

17. С момента заключения настоящего Соглашения Сторона 2 не вправе заключать сделки, которые могут повлечь за собой отчуждение его прав на имущество, указанное в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, либо его обременение.

18. В случае если изымаемое имущество, указанное в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, будет истребовано у Стороны 1 третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Соглашения, Сторона 2, не предупредившая Сторону 1 о правах этих лиц, обязана возместить понесённые убытки Стороне 1.

19. Сторона 2 обязана до момента фактического освобождения и передачи имущества, указанного в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, за свой счёт нести все расходы по его содержанию, а также по оплате обязательных платежей (в т.ч. налогов и сборов).

20. С момента подписания настоящего Соглашения и до момента фактического освобождения имущества, указанного в пункте 1 раздела I настоящего Соглашения, риск случайной порчи имущества несёт Сторона 2.

21. В случае изменения своего места нахождения, места жительства, учредительных документов или номеров телефонов Сторона 2 обязана не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента соответствующего изменения в письменном виде уведомить об этом Сторону 2.

## Раздел V Ответственность Сторон

22. Сторона настоящего Соглашения, имущественные интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по Соглашению другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причинённых убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чьё право нарушено, произвела или произведёт для восстановления своих прав и нарушенных интересов (реальный ущерб).

## Раздел VI Срок действия Соглашения

23. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Соглашению или расторжения в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## Раздел VII Порядок разрешения споров

24. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Соглашения, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

25. Все изменения и (или) дополнения настоящего Соглашения действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами Соглашения.

## Раздел VIII Заключительные положения

26. Настоящее Соглашение составлено в трех одинаковых экземплярах, подписанных Сторонами один экземпляр для Стороны 2, один экземпляр для Стороны 1, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если такая регистрация прав предусмотрена действующим законодательством РФ; каждый экземпляр Соглашения прошит и пронумерован; на месте прошивки имеется оттиск штампа Стороны 1.

27. К настоящему Соглашению прилагаются: Выписка из ЕГРП, Выписка из отчета об оценке рыночной стоимости изымаемого имущества или об оценке рыночной стоимости прав имущество, подлежащих прекращению в связи с изъятием.

## Раздел X Адреса и реквизиты Сторон

| Сторона 1 | Сторона 2 |
|---|---|
| | |

Приложение 3
УТВЕРЖДАЮ:
Глава Военно-гражданской
администрации Запорожской области
_____ Е.В. Балицкий
«___» _____ 2022 г. №_____

# МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

## по определению рыночной стоимости объектов имущества и размера убытков в связи с его изъятием для государственных нужд

## I. Общие положения

### 1.1 Область применения

1.1.1 Настоящие методические рекомендации предназначены для применения субъектами оценочной деятельности (оценщиками – членами саморегулируемых организаций оценщиков и экспертами – членами экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков) для целей определения размера возмещения при изъятии земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости (зданий, сооружений и т. п.), многолетних насаждений в случаях, иного имущества, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.1.2 В методических рекомендациях приведены общие требования к проведению работ по определению размера возмещения при изъятии, формированию единообразной структуры отчета об определении рыночной стоимости объектов имущества, рыночной стоимости иных прав, подлежащих прекращению, а также иных расчетных величин – убытков, включая упущенную выгоду.

1.1.3 Целью разработки методических рекомендаций является:

Формирование рекомендаций по применению подходов к определению размера возмещения изымаемого имущества юридических и физических лиц, имущества, предоставляемого взамен, а также иных расчетных величин – убытков, причиненных изъятием;

Методические рекомендации содержат алгоритм действий, которые рекомендуется выполнить оценщику при определении размера возмещения, включая составление перечня информации необходимой для оценки, сбор и анализ информации, верификацию полученной информации, проведение расчетов, регламент осмотра объектов оценки.

### 1.2 Нормативно-правовые основы определения размера возмещения за изымаемый участок и (или) иное недвижимое имущество

1.2.1 При разработке методических рекомендаций учитывались требования Конституции Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации (статьи 9–11, 49, 57, 62, глава VII.1), Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 235, 239, 279–282), Жилищного кодекса Российской Федерации (статья 32), Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299 соответственно, «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7), «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденных приказами Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326, № 328 соответственно, «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385, Методическими рекомендациями по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренными к применению на заседании Совета по оценочной деятельности 23 июня 2015 года.

1.2.2 В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения

1.2.3 Основания изъятия земельных участков изложены в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2.4 Результатом изъятия земельного участка для государственных нужд является:

прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;

прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной собственности;

досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной, муниципальной собственности или частной, либо договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

прекращение оных прав.

1.2.5 За земельный участок, изымаемый для государственных нужд, в соответствии со статьей 281 Гражданского кодекса Российской Федерации его правообладателю предоставляется возмещение.

При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, а также убытки, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством и настоящими методическими рекомендациями.

В случае если одновременно с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных нужд (далее также – размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2.6 При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей (пункт. 3 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации):

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права пользования по договору аренды (далее – права аренды) земельным участком на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока – на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная

стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

1.2.7 Если изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимости принадлежат нескольким лицам на праве общей собственности, то размер возмещения определяется пропорционально долям в праве общей собственности на указанное имущество (пункт 9 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

1.2.8 В целях определения размера возмещения за изымаемую часть земельного участка рыночная стоимость прав на изымаемую часть определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав) (пункт 4 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

1.2.9 В соответствии с пунктом 6 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

1.2.10 При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются:

рыночная стоимость жилого помещения,

рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также

убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

1.2.11 При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные в нарушение условий договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении, об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных

и муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, в том числе упущенной выгоды, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок (пункт 8 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

1.2.12 Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.2.13 Сумма убытков в виде упущенной выгоды должна определяться исходя из размера дохода, который мог бы получить правообладатель при нормальном функционировании производства и реализации своей продукции, оказания услуг за период вынужденного простоя, за вычетом затрат, не понесенных им в результате остановки производства (стоимости неизрасходованного сырья, неоплаченной электроэнергии и т. д.).

Размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые лица, права на имущество которых подлежат прекращению (собственник землепользователь, землевладелец и арендатор), понесли бы, если бы обязательства были исполнены.

1.2.14 Не подлежит компенсации реальный ущерб в виде задолженности перед третьими лицами, привлекавшимися лицом, чье право нарушено, если по договору такое лицо не вправе привлекать их без ведома заказчика (стороны по договору).

1.2.15 При определении размера упущенной выгоды, вызванной изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд, учитывается доход правообладателя участка, который мог быть получен, если бы тот продолжил использовать участок исходя из условий, существовавших до принятия решения об изъятии.

1.2.16 При расчете размера возмещения в случае изъятия земельного участка и (или) находящихся на нем объектов недвижимости (здания, сооружения и т. п.) не подлежит включению рыночная стоимость объектов, в числе которых:

расположенные на изымаемом земельном участке объекты недвижимости и их неотделимые улучшения, которые произведены в нарушение условий договора аренды публичного земельного участка;

объекты недвижимости, для строительства которых не требуется разрешение, при этом их возведение началось после того, как правообладатель изымаемой недвижимости был уведомлен о принятом решении об изъятии.

1.2.17 Дата оценки определяется заказчиком работ по оценке в соответствии с соблюдением норм статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.3 Особенности определения размера возмещения при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок или объект капитального строительства

1.3.1 К объектам оценки относятся объекты недвижимости, в соответствии с регистрацией в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а также объекты недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют, но которые включены в перечень объектов недвижимости, подлежащих изъятию. Также при определении размера возмещения определяются иные расчетные величины – убытки, выявленные в процессе изъятия.

1.3.2 В отношении объектов недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют, а также информация о которых отсутствует в перечне объектов недвижимости, подлежащих изъятию определяется рыночная стоимость в соответствии с заданием на оценку.

## II. Идентификация объекта оценки, подлежащего изъятию, и состава убытков в целях возмещения

2.1 Сбор информации, необходимой для оценки объекта оценки

Необходимая для оценки информация включает сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки; данные о состоянии рынка объекта оценки, в том числе сбор данных об объектах-аналогах и значениях ценообразующих факторов.

2.1.1 Для выполнения оценки оценщик собирает всю необходимую для выполнения работ информацию следующими способами:

путем запроса необходимых для оценки данных у заказчика, лица, права на имущество которого подлежат прекращению (собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора);

самостоятельно, путем анализа открытых источников информации и на основании проведенных экспертных опросов, результаты которых подтверждены документально;

в процессе осмотра объекта оценки.

2.1.2 При выполнении оценки с целью определения количественных и качественных характеристик объекта оценки оценщик направляет письменный запрос на получение у заказчика следующих документов:

документов, подтверждающих существующие права на объект оценки (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы, в том числе документы, подтверждающие права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.). Из документов должна быть получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объект оценки;

документов органов (организаций), осуществлявших технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания (сооружения), объекта оценки), действительных на дату оценки;

документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении объекта оценки, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и другие обременения (если таковые имеются);

документов, содержащих данные об имуществе, не являющемся недвижимым (если такое имеется), но подлежащем оценке при расчете убытков;

плана земельного участка (ситуационного, кадастрового);

любых других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе содержащие описание существующих прав на объект оценки, а также подтверждающие величину убытков;

сведения о принадлежности объекта имущества отнесенного в установленном порядке к объектам культурного наследия. В случае принадлежности – также документы, предусмотренные методическими рекомендациями по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренными

к применению на заседании Совета по оценочной деятельности 23 июня 2015 года;

сведения, характеризующие экономические результаты эксплуатации объекта недвижимости, бухгалтерскую и управленческую отчетность (для объектов, принадлежащих или арендуемых юридическими лицами, включая индивидуальных предпринимателей);

иную информацию, необходимую для идентификации объектов оценки.

## 2.2 Процедура осмотра изымаемого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества

2.2.1 Осмотр объектов оценки (земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, включая плодово-ягодные, многолетние зеленые насаждения и иные правомерно возведенные сооружения) рекомендуется проводить в присутствии собственника имущества, представителя заказчика и иных заинтересованных сторон (землепользователя, землевладельца, арендатора имущества, представителя администрации муниципального образования). По результатам проведенного осмотра составляется акт, который рекомендуется подписать всеми заинтересованными сторонами (оценщик, правообладатель), присутствовавшими при осмотре. Отсутствие правообладателя при осмотре изымаемого участка необходимо отразить в акте осмотра. Рекомендуемые формы актов осмотра содержатся в приложениях № 1 и № 2.

2.2.2 При осмотре земельного участка необходимо зафиксировать наличие и характер инженерных коммуникаций (если это возможно путем визуального осмотра), наличие ограждения, рельеф участка, форму участка, особенности расположения.

2.2.3 В акте осмотра рекомендуется указать все объекты капитального строительства и иные возведенные объекты с указанием материалов, из которых они изготовлены.

2.2.4 В акте осмотра фиксируются количество, виды и характеристики плодово-ягодных и многолетних зеленых насаждений, а также элементы благоустройства территории.

2.2.5 В акте необходимо указать признаки физического износа объектов капитального строительства и иных сооружений и элементов благоустройства, а также многолетних насаждений, находящихся на участке, визуальный осмотр которых возможен. Рекомендуется использовать таблицы приложения № 3.

2.2.6 Оценщик в рамках акта осмотра может зафиксировать имеющиеся расхождения между документальными данными и (или) сведениями о фактических размерах объектов оценки, в том числе с учетом мнения лица, права на имущество которого подлежат прекращению (собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора).

2.2.7 Оценщик вправе указать в акте осмотра иные сведения и характеристики, относящиеся к объекту оценки.

2.2.8 Осмотр должен сопровождаться фотографированием общего вида объекта. Для земельного участка – фотографированием собственно участка, его

окружения (соседних участков, типичного вида застройки территории), подъездных путей. Для объектов капитального строительства производится фотофиксация всех фасадов, а также внутренней отделки помещений. Материалы фотоотчета могут быть использованы для идентификации материалов основных конструкций, а также наиболее характерных признаков их внешних повреждений и неисправностей с целью подтверждения признаков физического износа. Для плодово-ягодных и многолетних зеленых насаждений производится фотофиксация их внешнего вида и наиболее характерных признаков, позволяющих сделать выводы о виде, сорте, возрасте насаждения.

2.2.9 Каждая фотография должна быть сопровождена подписью, идентифицирующей объект или его фрагмент.

2.2.10 При осмотре объектов незавершенного строительства необходимо осуществить фотофиксацию состояния строительства, указать степень строительной готовности на основании данных заказчика, имеющихся результатов фотофиксации или экспертной оценки оценщика. Экспертная оценка может осуществляться с использованием данных о структуре основных конструктивных элементов объекта-аналога по данным справочной литературы.

2.2.11 В случае невозможности осуществить фотографирование оценщик должен указать причины отсутствия результатов фотофиксации в отчете.

2.2.12 В случае отказа правообладателя предоставить возможность осмотра изымаемых объектов недвижимости оценка производится на основании документов, предоставленных заказчиком и полученных оценщиком.

2.2.13 При осмотре рекомендуется обратить внимание на:

отличие фактически имеющихся объектов недвижимого имущества от данных ЕГРН

имеющиеся обременения (наличие охранных и санитарно-защитных зон линий электропередач, трубопроводов и т.п.)

иные особенности изымаемого имущества.

2.2.14 При осмотре объектов в зимнее время рекомендуется указать какие из параметров и характеристик изымаемых объектов установлены на основе визуального осмотра, а какие – по данным документов правообладателя.

2.3 Определение количественных и качественных характеристик объекта оценки в случаях, когда отдельные характеристики различаются в представленных документах

При проведении оценки в случае наличия разночтений между данными ЕГРН и данными технического учета (инвентаризации) либо кадастрового учета следует руководствоваться данными и сведениями, содержащимися в документе, имеющем дату выдачи, наиболее приближенную к дате проведения оценки. Вместе с тем, правообладатель имущества, в отношении которого проводятся мероприятия по оценке, в целях уточнения площадей и подтверждения своих прав, с момента принятия решения об изъятии

имущества и до завершения оценочных мероприятий может представить актуализированную выписку из ЕГРН. В таком случае оценщику следует руководствоваться данными и сведениями, представленными в актуализированной выписке из ЕГРН.

III. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

3.1.1 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями ФСО№ 7.

3.1.2 Результаты определения наиболее эффективного использования объекта оценки определяют выбор подходов и методов для определения рыночной стоимости.

3.1.3 Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

3.1.4 В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка в соответствии с заданием на оценку.

3.1.5 В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения

3.1.6 В случае если текущее использование застроенного земельного участка не совпадает с его документально разрешенным, но собственником участка на дату принятия распоряжения об изъятии поданы документы для изменения вида разрешенного использования, то при наличии документального подтверждения указанных действий земельный участок оценивается исходя из его текущего использования с учетом характера застройки в рамках действующего ГПЗУ. В ином случае оценка осуществляется исходя из его использования, указанного в документах.

3.1.7 Рыночная стоимость незастроенного земельного участка определяется в соответствии с требованиями ФСО № 7, при этом в качестве юридически разрешенного использования принимается текущее документально разрешенное использование.

## IV. Определение размера убытков, подлежащих возмещению

4.1 Общие положения

4.1.1 Настоящие рекомендации по расчету убытков, включая упущенную выгоду, предназначены для оказания услуг по определению размера убытков,

причиняемых лицам, права на имущество которых подлежат прекращению (собственникам, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков) в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд (далее – размер убытков).

4.1.2 В разделе изложена методология оценки размера убытков, а также упущенной выгоды, требования к составлению и оформлению заключения о размере убытков.

4.2 Дата расчета размера убытков

4.2.1 На стадии освобождения территории под строительство объекта капитального строительства расчет размера убытков производится на дату, определяемую заказчиком работ по оценке с соблюдением норм статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2.2 Дата расчета размера убытков указывается в соответствующем разделе задания на оценку.

4.3 Допущения, используемые при проведении расчета размера убытков

Расчет размера убытков производится в предположении, что:

предоставленные документы бухгалтерской и статистической отчетности являются достоверными;

денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно.

4.4 Состав убытков, причиняемых обладателям прав на земельные участки изъятием в зависимости от вида прав

4.4.1 Возмещению в полном объеме подлежат убытки, причиненные:

изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

нарушением производства на остающихся землях у правообладателя;

изъятием (утратой) многолетних насаждений, имеющихся на земельном участке;

иных неотделимых улучшений, не являющимися объектами недвижимости.

4.4.2 Состав убытков, подлежащих возмещению:

плата за регистрацию права собственности;

плата за регистрацию права (при длительности аренды более года);

потери годового дохода;

потери за период до восстановления плодоношения насаждений на уровне на дату оценки;

потери за период до восстановления объемов производства в натуральном выражении на уровне на дату оценки (доходов);

затраты, связанные с переездом (погрузка (выгрузка) мебели, аренда склада для хранения на период подбора нового объекта, затраты на аренду подобного объекта на период подбора нового объекта);

затраты, связанные с перебазированием производства;

стоимость многолетних насаждений (или затраты на новые саженцы и уход за многолетними насаждениями до восстановления прежних объемов дохода);

затраты на благоустройство прилегающей территории (включая многолетние насаждения не предназначенные для коммерческого использования);

затраты, связанные с разработкой и согласованием проектно-сметной документации на строительство (до начала строительства);

затраты на замещение объектов недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют, а также информация о которых отсутствует в перечне объектов недвижимости подлежащих изъятию, выявленные по результатам осмотра;

затраты на устройство систем орошения и осушения;

иные убытки, связанные с досрочным прекращением договора аренды;

убытки, связанные с прекращением обязательств перед третьими лицами.

4.5 Последовательность выполнения работы

Проведение расчета убытков рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы.

4.5.1 Сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения расчета:

производится анализ правоустанавливающих документов, сведений о зарегистрированных обременениях, данных кадастрового и технического учета, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта, финансовой отчетности и иных данных, необходимых для структурирования причиненных убытков;

на втором этапе собираются и анализируются данные, характеризующие природные, социальные, экономические и другие факторы, влияющие на итоговый размер убытков. Определяется и анализируется рынок, к которому относятся земельные участки и иные находящиеся на них объекты недвижимости, его история, текущая конъюнктура и тенденции.

Сбор информации осуществляется путем изучения соответствующей документации, интернет-ресурсов, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций со специалистами и т. д.

Основные цели, которые должны быть достигнуты на данном этапе:

получение экономической, финансовой, статистической и иной информации, необходимой для проведения расчетов;

верификация информации, предоставленной заказчиком, обладателем прав на земельный участок или иным доверенным лицом.

Обобщенно данный этап можно представить в виде следующего алгоритма:




Верификация предоставленной информации осуществляется по всем показателям, используемым в расчетах. Основными источниками получения или подтверждения данных могут быть:

министерства и ведомства Российской Федерации;

органы государственной статистики;

администрации соответствующих населенных пунктов;

аналитические и рейтинговые агентства;

специализированные организации (например, организации, осуществляющие помощь в переезде, строительные организации и т. п.);

прочие источники информации, отвечающие принципам проверяемости.

Копии документов, предоставленных исполнителю, свидетельствуется подписью руководителя или уполномоченного на то должностного лица и печатью (при ее наличии). На копии указывается дата ее выдачи и делается отметка о том, что подлинный документ находится в данном предприятии, учреждении, организации.

Одной из главных целей данного этапа является проверка на объективность данных, которые будут лежать в основе определения размера причиненных убытков. Необходимо с осторожностью подходить к случаям, когда информация, предоставленная заинтересованным лицом, выбивается из рыночных диапазонов или не может быть подтверждена зарегистрированной в соответствующих инстанциях бухгалтерской отчетностью, справками сельскохозяйственных предприятий и индивидуальных предпринимателей и другие документы.

4.5.2 Определение состава убытков, возникающих в каждом конкретном случае.

На основании информации, полученной на первом этапе, определяются причины возникновения и виды понесенных убытков.

4.5.3 Проведение соответствующих расчетов.

Осуществляются необходимые расчеты размера убытков с учетом полученных количественных и качественных характеристик земельных участков и иных находящихся на них объектов недвижимости, результатов анализа рынка, к которому относятся земельные участки и иные находящиеся на них объекты недвижимости, а также рисков и другой информации.

Определяется итоговая величина размера убытков, выраженная в рублях в виде единой величины (если иное не предусмотрено в договоре на оказание услуг по расчету размера убытков).

4.5.4 Проверка на корректность полученных результатов и соответствующий контроль качества, который представляет собой комплекс мероприятий, направленных на поддержание качества выполненных заключений о размере убытков.

Подготовка заключения о размере убытков, причиненных обладателям прав на земельный участок.

На данном этапе анализируются все результаты, полученные в ходе работы. Расчет размера убытков оформляется письменным заключением, содержащим итоговую величину размера убытков.

В случае, если заказчиком работ предоставляется специализированный информационных ресурс, содержащий рыночные данные для определения рыночной стоимости изымаемых объектов, а также размера убытков, оценщик вправе использовать данные такого информационного ресурса.

4.6. Порядок и методика определения размера различных видов убытков

4.6.1 В общем виде можно выделить следующие виды убытков:

упущенная выгода (Уув);

убытки, которые обладатели прав на земельные участки несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами (Утл);

прочие виды убытков, которые зависят от причины возникновения убытков и являются следствием этих причин, например, особенностей реализуемого проекта строительства капитальных объектов (Упр).

Таким образом, обобщенная формула по расчету размера убытков, причиненных обладателям прав на земельные участки, примет вид:

$$У = Уув + Утл + Упр.$$

4.6.2 Все возникающие при изъятии виды убытков можно разделить на следующие группы:

4.6.2.1 Утрата неотделимых улучшений земельного участка, не относящихся к тем объектам недвижимости, которые указаны в решении об изъятии (например: насаждения, благоустройство, замощение, сооружения, не относящиеся к недвижимым вещам и т. п.) и не учтены в оценке изымаемых объектов недвижимости;

4.6.2.2 Расходы на вывоз и хранение движимого имущества, расположенного на изымаемых земельных участках (в изымаемых объектах недвижимости) – демонтаж движимого имущества, все расходы на его перевозку и хранение до момента установки на новом месте (включая упаковку, погрузку/разгрузку, затраты на доставку, затраты на вывоз и складирование возникшего в связи с демонтажем имущества мусора, лома и отходов, расходы на проведение благоустройства территории и т.д.).

4.6.2.3 Убытки, причиненные в связи с досрочным прекращением обязательств собственников земельных участков перед третьими лицами:

расходы, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка и т. д.);

расходы по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством (включая упущенную выгоду третьих лиц).

4.6.2.4 Расходы на восстановление нарушенной в результате изъятия земельных участков деятельности (производства):

расходы, связанные с приобретением новых объектов недвижимости, необходимых для осуществления деятельности (типичные затраты на поиск, оформление и регистрацию сделки с объектами недвижимости);

затраты на перебазирование и воссоздание нового производственного объекта (объекта деятельности) – все расходы на монтаж и установку движимого имущества, используемого при осуществлении производства (деятельности) на новом месте (включая, затраты на доставку и монтаж приобретаемого взамен изъятого имущества), все необходимые затраты на получение необходимых разрешений и ввод в эксплуатацию нового производственного объекта (объекта деятельности).

Подробные рекомендации по расчету размера каждой составляющей, входящей в состав убытков, будут приведены в следующих разделах.

4.7. Определение размера упущенной выгоды

4.7.1 Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Доходом является разница за определенный период между денежными поступлениями и денежными выплатами (денежный поток).

4.7.2 При исчислении размера неполученных доходов первостепенное значение имеет определение достоверности (реальности) тех доходов, которые лицо, права на имущество которого подлежат прекращению (собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор), получило бы при обычных условиях гражданского оборота. Под обычными условиями оборота следует понимать типичные для него условия функционирования рынка и условия

функционирования объекта недвижимости (ими имущественного комплекса), который пострадал в результате изъятия, на которые не воздействуют непредвиденные обстоятельства либо обстоятельства, трактуемые в качестве непреодолимой силы.

4.7.3 Определение размера упущенной выгоды осуществляется только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.7.4 Под периодом восстановления нарушенного производства понимается срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки до нарушения их права. Основными признаками, по которым определяется идентичность условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения объемов продукции в натуральном выражении от использования земельных участков или иных объектов недвижимости.

Определение периода восстановления нарушенного производства может осуществляться с учетом строительных норм и правил, проектов организации строительства, предусматривающих сроки строительства зданий, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенного производства, бизнес-планов и иной информации, документально подтвержденной о периоде восстановления нарушенного производства.

Период восстановления нарушенного производства для изымаемых объектов может складываться из следующих составляющих:

$$Пвп = Пз + По + Пд,$$

где Пз – период замещения объекта недвижимости;

По – период оформления права собственности на вновь приобретаемый объект недвижимости в соответствующих органах исполнительной власти;

Пд – период достижения юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) уровня производства в натуральном выражении до величины предшествующей прекращению прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов.

Период замещения объекта недвижимости (ПЗ) может включать в себя время на поиск и приобретение альтернативного объекта недвижимости либо время на создание нового объекта недвижимости (покупка земельного участка и строительство на нем необходимых зданий и сооружений). Выбор одного из путей восстановления производства в каждом случае должен основываться на специфике производства. В случае ликвидации (изъятия) производства, требующего размещения в специально оборудованном объекте недвижимости, поиск которого на открытом рынке затруднен, следует учитывать время на создание нового объекта недвижимости. В случае ликвидации (изъятия) производства, для которого приобретение альтернативного объекта недвижимости не представляет трудностей, следует учитывать время на поиск и приобретение альтернативного объекта недвижимости.

Кроме того, необходимо учитывать тот факт, что обладатели прав на земельные участки в течение периода восстановления нарушенного производства должны восстановить идентичные показатели финансово-хозяйственной деятельности. Например, если до изъятия земельного участка его правообладатель имел в хозяйстве некую среднюю урожайность, а в результате строительства показатели плодородия почв уменьшились и для восстановления существовавшей урожайности, возможно, потребуется изменение севооборота (засаживание многолетними травами на определенный проектом период), то временной интервал, необходимый для восстановления урожайности, включается в период восстановления нарушенного производства.

4.7.5 Определение величины денежного потока.

Денежный поток представляет собой разницу за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами.

При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота анализируется отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

В основе прогноза денежных поступлений для определения величины денежного потока лежит проведенный анализ финансово-хозяйственной деятельности обладателя прав на земельные участки, в том числе ретроспективных показателей этой деятельности, а также анализ влияния на бизнес изымаемого имущества.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности юридического лица рекомендуется осуществлять на основе ретроспективного анализа формы № 1 «Бухгалтерский баланс», формы № 2 «Отчет о финансовых результатах» и иных форм финансовой отчетности, представленных лицом, право которого нарушено) за трехлетний период, предшествующий дате расчета размера упущенной выгоды, а также с использованием доступной рыночной информации о рынке соответствующего вида продукции или услуг. Результаты анализа используются в дальнейшем для прогнозирования величины денежного потока.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности индивидуального предпринимателя осуществляется по данным финансовой отчетности, установленной для ведения такой деятельности законодательством Российской Федерации.

4.7.6 На базе анализа финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального предпринимателя) выявляется состав видов деятельности, к ведению которых возникают препятствия в результате нарушения прав обладателей прав на земельные участки, и определяется уровень критичности таких препятствий для ведения деятельности.

4.7.7 Анализ и прогноз денежных поступлений

На данном этапе необходимо проанализировать денежные поступления от видов деятельности (выручку), на которые оказало влияние изъятие. Ретроспективные показатели выручки по видам деятельности за последние

3 – 5 лет или за иной представленный период рекомендуется свести в таблицу, аналогичную таблице 1.

Таблица 1. Выручка от деятельности за ретроспективный период (3 – 5 лет)

| Показатель | 1 года до изъятия | 2 года до изъятия | 3 года до изъятия |
|---|---|---|---|
| Выручка от деятельности № 1, руб. | -/- | -/- | -/- |
| Выручка от деятельности № 2, руб. | -/- | -/- | -/- |
| … | -/- | -/- | -/- |

Прогнозный срок денежных поступлений определяется на основании периода восстановления нарушенного производства.

В случае построения номинального денежного потока прогноз выручки строится с использованием темпов роста индекса потребительских цен (таблица 2), публикуемых Минэкономразвития России.

Таблица 2. Прогноз уровня инфляции

| Показатель | 1 год после изъятия | 2 года после изъятия | 3 года после изъятия | … |
|---|---|---|---|---|
| Инфляция | -/- | -/- | -/- | … |

На основании приведенных выше выводов и предположений строится прогноз денежных поступлений в разбивке по направлениям деятельности с предполагаемым инфляционным ростом (таблица 3).

Таблица 3. Прогноз выручки в разбивке по направлениям деятельности

| Показатель | 1 год после изъятия | 2 года после изъятия | 3 года после изъятия | … |
|---|---|---|---|---|
| Выручка от деятельности № 1, руб. | -/- | -/- | -/- | … |
| Выручка от деятельности № 2, руб. | | | | |

4.7.8 Анализ и прогноз денежных выплат.

На данном этапе необходимо проанализировать денежные выплаты (затраты) по видам деятельности, на которые оказало влияние изъятие. Ретроспективные показатели затрат по видам деятельности за последние 3 – 5 лет рекомендуется свести в таблицу, аналогичную таблице 4.

Таблица 4. Затраты за ретроспективный период (3 – 5 лет)

| Показатель | 1 год до изъятия | 2 года до изъятия | 3 года до изъятия |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Затраты по виду деятельности № 1, руб. | -/- | -/- | -/- |
| Затраты по виду деятельности № 2, руб. | -/- | -/- | -/- |
| … | -/- | -/- | -/- |

Структура и динамика затрат прогнозируется на основе анализа финансово-хозяйственной деятельности обладателей прав на земельные участки.

На основании приведенных выше выводов и предположений строится прогноз денежных выплат в разбивке по направлениям деятельности.

Таблица 5. Прогноз денежных выплат в разбивке по направлениям деятельности

| Показатель | 3 года после изъятия | 2 года после изъятия | 1 год после изъятия | … |
|---|---|---|---|---|
| Выплаты по виду деятельности № 1, руб. | -/- | -/- | -/- | |
| Выплаты по виду деятельности № 2, руб. | -/- | -/- | -/- | |
| … | -/- | -/- | -/- | |

4.7.9 Расчет денежного потока

Денежный поток рассчитывается путем вычитания из денежных поступлений денежных выплат за рассматриваемый прогнозный период.

Расчетная таблица денежного потока может иметь вид, аналогичный таблице 6.

Таблица 6. Расчет денежного потока

| Показатель | 1 год после изъятия | 2 года после изъятия | 3 года после изъятия | … |
|---|---|---|---|---|
| Денежные поступления, руб. | -/- | -/- | -/- | |
| Денежные выплаты, руб. | -/- | -/- | -/- | |
| Денежный поток, руб. (стр. 1 – стр. 2) | -/- | -/- | -/- | |

4.7.10 Расчет размера упущенной выгоды

Итоговый расчет размера упущенной выгоды, произведенный на дату определения убытков, может быть представлен в виде таблицы. 7.

Таблица 7. Расчет упущенной выгоды

| Показатель | 1 год после | 2 года после | 3 года после | … |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | изъятия | изъятия | изъятия | |
| Денежный поток, руб. | -/- | -/- | -/- | |
| Фактор дисконтирования | -/- | -/- | -/- | |
| Приведенная стоимость, руб. (стр. 1 × стр. 2) | -/- | -/- | -/- | |
| Упущенная выгода, руб. (сумма стр. 3) | | | | |

Для компенсации убытков в виде упущенной выгоды лицу, права на имущество которого подлежат прекращению (собственнику землепользователю, землевладельцу и арендатору), необходимо доказать причинно-следственную связь между нарушением обязательств и возникшей упущенной выгодой. При расчете данного вида убытков необходимо опираться на гражданское законодательство, согласно которому при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления. При этом лицо, права на имущество которого подлежат прекращению, в представленных по запросу документах, обязано подтвердить будущие расходы и их предполагаемый размер обоснованным расчетом и доказательствами.

4.8. Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

4.8.1 Размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, определяется путем сложения:

сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка и т. д.);

расходов по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.8.2 На основании анализа судебных решений и практической деятельности установлено, что в роли третьих лиц, перед которыми может возникнуть ответственность обладателей прав на земельные участки, выступают:

арендаторы земельных участков, улучшений земельных участков и иных объектов, в том числе машин и оборудования, расположенных на земельных участках;

поставщики товаров и услуг;

потребители товаров и услуг;

прочие контрагенты.

4.8.3 Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки с третьими лицами.

На основании данного анализа устанавливается вид и размер ответственности, которую должны будут понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия земельных участков.

Необходимо отметить, что третьи лица, обязательства перед которыми были прекращены, также вправе требовать возмещения их убытков по правилам гражданского законодательства. Таким образом, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации:

лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере;

под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

4.8.4 Размер убытков, причиняемых обладателям прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, составляет:

Утл = Уоп + Урутл + Уувтл,

где Уоп — расходы, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств;

Урутл — реальный ущерб третьих лиц;

Уувтл — упущенная выгода третьих лиц.

4.8.5 Расчет величины расходов обладателей прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Один из основных видов убытков, возникающий в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, связан с выплатой им неустойки в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств обладателями прав на земельные участки. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации данный вид убытков может быть причислен к реальному ущербу, поскольку представляет собой расходы обладателей прав на земельные участки, которые они должны будут понести в связи с нарушением их прав.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства,

в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Таким образом, величина неустойки отражается в договоре между обладателями прав на земельные участки и третьими лицами. Расчет размера убытков в данном случае определяется на основании условий договора (либо в виде процентов от цены договора, либо в виде фиксированной суммы, определяемой по соглашению сторон и т. п.). Как правило, информацию для расчета данного вида убытков можно получить из раздела договора, предусматривающего ответственность сторон.

4.8.6 Следует с осторожностью подходить к заведомо «кабальным» отношениям, зафиксированным в условиях договора. Необходимо проводить анализ размера неустойки на адекватность, соответствие рынку и деловому обороту, сложившемуся при заключении договорных отношений. Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть чрезмерно высокий процент неустойки, а также значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств. Перечень критериев для снижения размера штрафных санкций не является исчерпывающим.

4.8.7 Реальный ущерб третьих лиц – это расходы, которые третьи лица произвели или должны будут произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества третьих лиц.

Третьи лица также могут понести убытки в связи с неисполнением или неполным исполнением своих обязательств перед прочими контрагентами. Расчет размера убытков третьих лиц перед прочими контрагентами определяется по схеме, описанной выше.

4.8.8 Расчет упущенной выгоды третьих лиц аналогичен расчету упущенной выгоды обладателей прав на земельные участки.

4.9 Определение структуры прочих убытков

4.9.1 Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право, которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. В каждом конкретном случае перечень убытков индивидуален. Поэтому оценщику во избежание спорных и конфликтных ситуаций, претензий как со стороны заказчика, так и со стороны обладателей прав на земельные участки для выполнения работы необходимо определить и согласовать (по возможности) с ними перечень убытков.

4.9.2 Определение состава прочих убытков.

Для определения состава прочих убытков рекомендуется выполнить следующие этапы:

анализ правоустанавливающих документов по рассматриваемому объекту:

изучение проектной документации по строительству объекта, для которого осуществляется изъятие в части касающихся возможных убытков и привидении этих документов в отчете;

выявление состава убытков;

согласование с заказчиком и правообладателем (по возможности) перечня убытков.

4.9.3 Классификация наиболее часто встречающихся видов прочих убытков при изъятии земельных участков и способы их расчета.

Наиболее часто встречающиеся виды прочих убытков в зависимости от категории и видов разрешенного использования земельных участков представлены в таблице 8.

Таблица 8. Виды прочих убытков в зависимости от категории и видов разрешенного использования земельных участков

| № п/п | Состав убытков, включая упущенную выгоду | земли сельскохозяйственного назначения незастроенные | | | | земли сельскохозяйственного назначения застроенные | | земли промышленности и иного специального назначения незастроенные | | земли промышленности и иного специального назначения застроенные | | земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | Земли лесного фонда |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | | | | | | | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гараж и | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | |
| | Права | Собственность | | Аренда | | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | | | | | | Аренда | | | | | | Аренда |
| 1 | Плата за регистрациюя права собственности | + | + | | | + | | + | | + | | + | + | + | + | + | + | | | | | | | |
| 2 | Плата за регистрацию права (при длительности аренды более года) | | | + | + | | + | | + | | + | | | | | | | + | + | + | + | + | + | + |
| 3 | Потери годового дохода (от возделывания земель) | + | | + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Потери за период до восстановления плодоношения насаждений на уровне на дату оценки | | + | | + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Потери за период до восстановления объемов производства на уровне на дату оценки (доходов) | | | | | + | + | | | + | + | | + | | | + | + | | + | | | + | + | |

| № п/п | Состав убытков, включая упущенную выгоду | земли сельскохозяйственного назначения незастроенные | | | | земли сельскохозяйственного назначения застроенные | | земли промышленности и иного специального назначения незастроенные | | земли промышленности и иного специального назначения застроенные | | земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | Земли лесного фонда |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | | | | | | | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | |
| | Права | Собственность | | Аренда | | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | | | | | | Аренда | | | | | | Аренда |
| 6 | Затраты, связанные с переездом (погрузка/выгрузка мебели, аренда склада для хранения на период подбора нового объекта, затраты на аренду подобного объекта на период подбора нового объекта) | | | | | | | | | | | + | + | + | | | | + | + | + | | | | |
| 7 | Затраты, связанные с перебазированием производства | | | | | + | + | | | + | + | | | | | + | + | | | | | + | + | |
| 8 | Стоимость многолетних насаждений (или затраты на новые саженцы и уход за многолетними насаждениями до восстановления прежних объемов дохода) | | + | | + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| № п/п | Состав убытков, включая упущенную выгоду | земли сельскохозяйственного назначения незастроенные | | | | земли сельскохозяйственного назначения застроенные | | земли промышленности и иного специального назначения незастроенные | | земли промышленности и иного специального назначения застроенные | | земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | Земли лесного фонда |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | | | | | | | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | |
| | Права | Собственность | | Аренда | | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | | | | | | Аренда | | | | | | Аренда |
| 9 | Затраты на благоустройство прилегающей территории (включая многолетние насаждения не предназначенные для коммерческого использования) | | | | | | | | | | | | + | + | | | | | + | + | | | | |
| 10 | Затраты, связанные с разработкой и согласованием проектно-сметной документации на строительство, производство работ (до начала строительства, производства работ) | | | | | + | + | + | + | + | + | + | + | | + | + | + | + | + | | + | + | + | + |

| № п/п | Состав убытков, включая упущенную выгоду | земли сельскохозяйственного назначения незастроенные | | | | земли сельскохозяйственного назначения застроенные | | земли промышленности и иного специального назначения незастроенные | | земли промышленности и иного специального назначения застроенные | | земли населенных пунктов | | | | | | | | | | | | Земли лесного фонда |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | выращивание однолетних культур | выращивание многолетних культур | | | | | | | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | многоквартирные дома | ИЖС, ЛПХ, КФХ | садоводство и огородничество | гаражи | коммерческая (склады, офисы, магазины) | производство | |
| | Права | Собственность | | Аренда | | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда | Собственность | | | | | | Аренда | | | | | | Аренда |
| 11 | Затраты на возмещение объектов недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют, а также информация о которых отсутствует в перечне объектов недвижимости подлежащих изъятию, выявленные по результатам осмотра | | | | | | | | | | | | + | + | | | | | + | + | | | | |
| 12 | Затраты на устройство систем орошения и осушения | + | + | + | + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Иные убытки, связанные с досрочным прекращением договора аренды | | | | + | | + | | + | | + | | | | | | | + | + | + | + | + | + | + |
| 14 | Убытки, связанные с прекращением обязательств перед третьими лицами | + | + | + | + | + | + | + | + | + | + | | + | | | + | + | | + | | | + | + | + |

4.10 Расчет прочих убытков

В зависимости от согласованного перечня убытков исполнитель может использовать приведенные ниже методики расчета.

4.10.1 Определение убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости.

При расчете размера убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс).

Размер государственной пошлины определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации. Расчет пошлины необходимо включать в состав убытков при регистрации участков, образованных из исходных участков. При изъятии участка целиком регистрация правообладателем не проводится

4.10.2 Потери годового дохода (от возделывания земель).

Убытки определяются в размере среднего годового дохода от возделывания земель по данным за последние три года в зависимости от выращиваемой культуры. Источником информации могут быть как данные лица, права на имущество которого подлежат прекращению (собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора), так и статистические данные муниципального района, области, края.

Прогнозирование убытков последующих лет осуществляется с использованием темпов роста инфляции, публикуемых Минэкономразвития России.

Текущая стоимость убытков определяется путем дисконтирования будущих убытков на дату оценки.

4.10.3 Потери за период до восстановления плодоношения насаждений на уровне на дату оценки.

Убытки рассчитываются в зависимости от среднего за последние три года дохода от возделывания многолетних культур, в зависимости от периода необходимого с момента посадки новых саженцев до вступления их в период плодоношения.

Прогнозирование убытков последующих лет осуществляется с использованием темпов роста индекса потребительских цен, публикуемых Минэкономразвития России.

4.10.4 Затраты, связанные с переездом (погрузка/выгрузка мебели, аренда склада для хранения на период подбора нового объекта, затраты на аренду подобного объекта на период подбора нового объекта).

Величина затрат определяется по данным документально подтвержденных источников.

4.10.5 Затраты, связанные с перебазированием производства.

При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте,

услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

Демонтаж оборудования предприятия, организации.

Затраты на демонтаж оборудования рассчитываются исходя из действующих нормативных и методических документов в процентах от стоимости аналогичного имущества и оборудования или сметными расчетами по каждому типу оборудования в зависимости от целей для которых данное оборудование демонтируется (для дальнейшего использования, утилизации и пр.). При монтаже учитываются дополнительные затраты на монтаж необходимого оборудования, как перебазируемого, так и устанавливаемого нового взамен оборудования, не подлежащего перебазированию. Стоимость работ по демонтажу (монтажу) оборудования также может приниматься в соответствии с локальными сметными расчетами на данный вид работ, на основании сложившихся расценок на такие работы в специализированных организациях, либо, если предприятие, организация выполняют их своими ситами, по внутренним расценкам предприятия, в соответствии с расценками на монтаж оборудования, установленными в специализированных сборниках, с применением соответствующих установленных коэффициентов индексации.

Вывоз имущества и оборудования.

При расчете следует учитывать:

затраты на оплату работ по погрузке имущества и оборудования и его вывозу;

затраты на оплату используемой погрузочно-разгрузочной техники и транспорта;

затраты на оплату складирования некондиционного оборудования, лома, отходов на свалке.

Расчет стоимости работ по погрузке/выгрузке оборудования и его вывозу осуществляется на основании сложившихся рыночных расценок на такие работы в специализированных организациях.

При расчете затрат осуществляется суммирование всех затрат по каждой единице погрузочно-разгрузочной техники и транспортных средств с учетом фактического времени их работы, а также расстояния, на которое осуществляется перевозка грузов, и зоны перевозки.

4.10.6 Стоимость многолетних насаждений (или затраты на новые саженцы и уход за многолетними насаждениями до восстановления прежних объемов дохода).

При изъятии (утрате) имеющихся насаждений на земельном участке убытки рассчитываются исходя из стоимости саженцев, стоимости услуг по транспортировке и посадке саженцев, а также ухода за ними до возраста на момент изъятия.

Будущие затраты на уход прогнозируются с использованием темпов роста индекса потребительских цен, публикуемых Минэкономразвития России, и техники дисконтирования

4.10.7 Расходы на проведение благоустройства территории.

Расходы на проведение благоустройства территории определяются на основании расценок специализированных организаций, осуществляющих работы по благоустройству территории, исходя из минимально необходимого объема работ по проведению благоустройства, в соответствии с требованиями, установленными распорядительными документами.

4.10.8 Затраты, связанные с разработкой и согласованием проектно-сметной документации на строительство (до начала строительства).

Величина затрат подлежит возмещению на основании документально подтвержденных расходов, связанных с проектированием объектов и невозможностью использования этих документов в связи с изъятием земельных участков и иных объектов недвижимого имущества.

4.10.9 Затраты на замещение объектов недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют, а также информация о которых отсутствует в перечне объектов недвижимости подлежащих изъятию, выявленные по результатам осмотра.

Размер затрат определяется на основе данных об объектах аналогах, содержащихся в справочных изданиях.

4.10.10 Затраты на устройство систем орошения и осушения.

Размер затрат определяется на основе данных об объектах аналогах, содержащихся в справочных изданиях.

_____

Приложение 1
к Методическим рекомендациям по определению
рыночной стоимости объектов недвижимости и
размера убытков в связи с изъятием для
государственных нужд

## РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА

## акта осмотра изымаемого участка и объектов капитального строительства

АКТ
осмотра изымаемого участка от « ___ » _____ 20____ г.

Характеристика изымаемого земельного участка (его части)
и (или) объекта капитального строительства

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Характеристика земельного участка | |
| Адрес | |
| Кадастровый номер земельного участка | |
| Кадастровый план земельного участка (отметка о наличии) | |
| Назначение, разрешенное использование | |
| Текущее использование. Для земель сельскохозяйственного назначения объем посевов и посевных культур (нахождение под паром) | |
| Площадь земельного участка (его части) по данным решения об изъятии, $м^2$ | |
| Площадь земельного участка по данным кадастрового плана, $м^2$ | |
| Площадь земельного участка по данным правоустанавливающего (правоподтверждающего) документа, $м^2$ | |
| Требуется оформление новых документов в связи с противоречиями в информации об общей площади (да/нет) | |
| Правообладатель (правообладатели) | |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Вид права на земельный участок | |
| Сервитуты, ограничения использования | |
| Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы | |
| Район расположения, основные близлежащие транспортные магистрали, подъездные пути, соседние постройки (промышленные, жилые, административные и др.) | |
| Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность | |
| Состояние прилегающей территории (описание) | |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.) | |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом | |
| Коммуникации | |
| *Электроснабжение*: подключено, имеется оплаченное разрешение на присоединение, проходит по границе, но разрешение отсутствует | |
| *Водоснабжение*: централизованное (нецентрализованное), подключено, имеется оплаченное разрешение на присоединение, проходит по границе, но разрешение отсутствует | |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| *Канализация*: централизованная (нецентрализованная), подключено, имеется оплаченное разрешение на присоединение, проходит по границе, но разрешение отсутствует | |
| *Теплоснабжение*: централизованное (нецентрализованное), подключено, имеется оплаченное разрешение на присоединение, проходит по границе, но разрешение отсутствует | |
| *Газоснабжение*: централизованное (нецентрализованное), подключено, имеется оплаченное разрешение на присоединение, проходит по границе, но разрешение отсутствует | |
| Форма земельного участка | |
| Топография земельного участка (рельеф, перепады высот) | |
| Состояние участка (специальные комментарии оценщика, при необходимости) | |
| Иные документы, при наличии | |
| Характеристика объектов капитального строительства на участке | |
| Кадастровый номер объекта капитального строительства (ОКС) | |
| Наименование ОКС | |
| Общая площадь ОКС, $м^2$ | |
| Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, $м^2$ | |
| Год ввода в эксплуатацию | |
| Этажность | |
| Подземные этажи | |
| Коммуникации | |
| Техническое состояние | |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Информация о текущем использовании объектов | |
| Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы | |
| Иные документы, при наличии | |

Акт составлен на основании осмотра объекта оценки и представленных заказчиком документов.

Присутствовали:
представитель администрации муниципального образования (городского округа)
_____ /_____
представитель заказчика
_____ /_____
представитель правообладателя
_____ /_____
представитель оценочной компании
_____ /_____

Характеристика объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений), элементов благоустройства, многолетних насаждений

| Наименование | Наличие | | Материал основных конструктивных элементов | Размеры (м) | | | Площадь, $м^2$ (количество) | Измерения произведены оценщиком (да/нет) | Требуется оформление новых документов (да/нет) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Свидетельство о государственной регистрации | Кадастровый паспорт или выписка | | Длина | Ширина | Высота (глубина) | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Акт составлен на основании осмотра объекта оценки и представленных заказчиком документов.

Присутствовали:
представитель администрации муниципального образования (городского округа)
_____ /_____
представитель заказчика
_____ /_____
представитель правообладателя
_____ /_____
представитель оценочной компании
_____ /_____

Приложение 2
к Методическим рекомендациям по
определению рыночной стоимости объектов
недвижимости и размера убытков
в связи с изъятием для государственных нужд

# РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА

## акта осмотра объекта капитального строительства (для объектов торговой и офисной недвижимости)

АКТ
осмотра объекта оценки (для объектов торговой и офисной недвижимости)
«____» _____ 20__ г.

| Наименование показателя | Характеристика | |
|---|---|---|
| **Общие сведения об объекте оценки** | | |
| Кадастровый номер | | |
| Адрес (местоположение) | | |
| Выход объекта на основную магистраль (красную линию) | ☐ расположен внутри квартала | ☐ имеет выход на красную линию |
| Ограниченность доступа к объекту | ☐ расположен на закрытой территории | ☐расположен на территории со свободным доступом |
| Тип объекта | ☐ отдельно стоящее здание | ☐ часть здания |
| | ☐ встроенное помещение | ☐ другого типа — указать |
| Этаж расположения (для помещений) объекта оценки | | |
| Наличие отдельного входа (для помещений) у объекта оценки | ☐ есть | ☐ нет |
| Назначение объекта оценки | ☐ офисное | ☐ офисно-торговое |
| | ☐ торговое | ☐ другого типа — указать |
| Текущее использование объекта оценки | ☐ офисное | ☐ офисно-торговое |
| | ☐ торговое | ☐ другого типа — указать |
| Класс объекта оценки[1] | Офисные объекты: | Торговые объекты: |

[1] Классификация офисных объектов принята по данным Московский Исследовательский Форум (Moscow Research Forum); классификация торговых объектов принята по данным межрегиональной общественной организацией – Гильдия Управляющих и Девелоперов

| Наименование показателя | Характеристика | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ☐ A+ | ☐ A | ☐ A- | ☐ суперрегиональный |
| | ☐ B+ | ☐ B | ☐ B- | ☐ региональный |
| | ☐ C | | | ☐ окружной |
| | ☐ D | | | ☐ микрорайонный |
| | | | | ☐ другого типа — указать |
| Площадь объекта оценки, м$^2$ | | | | |
| Площадь здания, м$^2$ (для отдельно стоящего здания — площадь объекта оценки, для помещений — площадь отдельно стоящего здания, в котором оно расположено) | Общая | | | |
| | Арендуемая, в т. ч.: | | | |
| | ☐ торговая | | | |
| | ☐ офисная | | | |
| | ☐ складская | | | |
| | ☐ временные торговые павильоны | | | |
| | ☐ другого типа — указать | | | |
| Сведения о наличии в здании якорного арендатора | ☐ питание | | | ☐ торговля |
| | ☐ продовольствие | | | ☐ другого типа — указать |
| Физические характеристики объекта оценки | | | | |
| Конструктивное исполнение, класс качества | ☐ КС — 1 | ☐ КС — 3 | ☐ КС — 5 | ☐ КС — 7 |
| | ☐ КС — 2 | ☐ КС — 4 | ☐ КС — 6 | |
| Год постройки | | | | |
| Этажность и высота этажей (в т. ч. подземные этажи) | ☐ Подвал, высота ___ м | ☐ 1 этаж, высота ___ м | ☐ 3 этаж, высота ___ м | ☐ 5 этаж, высота ___ м |
| | ☐ Цоколь, высота ___ м | ☐ 2 этаж, высота ___ м | ☐ 4 этаж, высота ___ м | ☐ __ этаж, высота ___ м |
| Основные конструктивные элементы (состояние) | ☐ отличное | | | ☐ неудовлетворительное |
| | ☐ хорошее | | | ☐ неподлежащие эксплуатации |
| | ☐ удовлетворительное | | | ☐ другого типа — указать |
| Инженерные системы (наличие и состояние) | Наличие: | | | Состояние: |
| | ☐ Электроснабжение | | | ☐ рабочее |
| | | | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Водоснабжение | | | ☐ рабочее |
| | | | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Водоотведение | | | ☐ рабочее |

| Наименование показателя | Характеристика | |
|---|---|---|
| | (канализация) | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Теплоснабжение | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Вентиляция | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Кондиционирование | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Система безопасности (пожаротушение, оповещение) | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Оптоволоконные сети | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Климат-контроль, сплит-системы | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ Лифты | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| | ☐ другого типа — указать | ☐ рабочее |
| | | ☐ требует ремонта |
| Наличие охраны | ☐ есть | ☐ нет |
| Наличие парковки, ее тип (стихийная/организованная), количество машино-мест, площадь, стоимость | ☐ есть | ☐ нет |
| | ☐ стихийная | ☐ организованная |
| | ☐ количество м/м — _____ шт. | ☐ площадь — _____ $м^2$ |
| | ☐ стоимость _____ руб./ч | ☐ стоимость _____ руб./день |
| Дополнительная информация | _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ | |
| Сведения о земельном участке, относящемся к осматриваемому зданию | | |
| Площадь земельного участка, относящегося к осматриваемому зданию, $м^2$ | | |
| Площадь застройки, $м^2$ | | |

| Наименование показателя | Характеристика | |
|---|---|---|
| Вид права | ☐ Собственность | ☐ Долгосрочная аренда |
| Дополнительная информация | _____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____ | |
| Сведения о ставках арендной платы (заполняется на основе опроса) | | |
| Ставка арендной платы, руб./м$^2$ в год | Наличие: | Стоимость: |
| | якорный арендатор | |
| | Цоколь | |
| | 1 этаж | |
| | 2 этаж | |
| | 3 этаж и выше | |
| | временные торговые павильоны | |
| | другого типа — указать | |
| Состав арендной платы, руб./кв. м в год | ☐ НДС | |
| | ☐ Коммунальные платежи | |
| | ☐ Эксплуатационные расходы | |
| | ☐ Другого типа указать | |
| Дополнительная информация | _____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____ | |

Акт составлен на основании осмотра объекта оценки и представленных заказчиком документов.

Приложение к акту осмотра
объекта капитального строительства
(для объектов торговой
и офисной недвижимости)

# РУКОВОДСТВО
## по определению состояния основных конструктивных элементов и инженерных систем

| Категории состояния | Признаки категорий состояния |
|---|---|
| **Основные конструктивные элементы:** | фундаменты, подвал, перекрытия, наружные стены, наружные лестницы, пандусы, окна, двери, кровля |
| – отличное | требуется только обычная профилактическая эксплуатация |
| – хорошее | требуется мелкий ремонт, не влияет на конструктивную целостность или функциональное назначение |
| – удовлетворительное | разрушения, трещины, визуальные дефекты, может влиять на конструктивную целостность |
| – неудовлетворительное | видимая осадка, дефекты в основных конструктивных элементах, требуется капитальный ремонт |
| – не подлежит эксплуатации | ремонту не подлежит, требуется снос, реконструкция |
| **Инженерные системы:** | электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вентиляция, кондиционирования лифты и др. |
| – рабочее | Требуется обычная профилактическая эксплуатация, помещение, где расположено оборудование чистое и ухоженное, требуется мелкий ремонт, заметны отдельные признаки коррозии |
| – требует ремонта | имеются следы аварийных ситуаций (протечек, коррозии), требуется существенный ремонт (капитального характера) |

Присутствовали:
представитель администрации муниципального образования (городского округа)
_____ /_____
представитель заказчика
_____ /_____
представитель правообладателя
_____ /_____
представитель оценочной компании

Приложение 3
к Методическим рекомендациям по
определению рыночной стоимости
объектов недвижимости и размера
убытков в связи с изъятием для государственных нужд

## Таблица 1. Признаки и значения физического износа конструкций зданий

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| Фундаменты | Столбчатые деревянные с забиркой | Разрушение отделочного слоя цоколя | | Ослабление врубок | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Искривление горизонтальных линий цоколя. Повреждения на площади до 25 % | | Коробление и повреждение отдельных досок забирки. Повреждения на площади до 25 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Поражение забирки гнилью. Повреждение на площади до 50 % | Обрастание мхом нижней части цоколя. Повреждение на площади до 50 % | Коробление и отставание досок. Повреждение на площади до 50 % | Мелкие повреждения верхней части столбов. Повреждение на площади до 50 % | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Искривление горизонтальных линий стен отдельных участков здания | Поражение гнилью, жучком | Частичные разрушения забирки и столбов | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Фундаменты | Столбчатые каменные с кирпичным цоколем | Мелкие трещины цокольной части. Повреждения на площади до 5 % | | Местные выбоины цокольной части. Повреждения на площади до 5 % | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Трещины, сколы в надземной части цоколя и фундаментных столбов. Повреждения на площади до 25 % | | Выпадение отдельных камней в надземной части цоколя и фундаментных столбов. Повреждения на площади до 25 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Перекосы, вспучивание цоколя. Выпучивание цоколя до 1/3 его толщины | Трещины в цоколе. Ширина трещин до 5 мм | Трещины, сколы в надземной части столбов. Ширина трещин до 5 мм | Выпадение камней в надземной части столбов | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Искривление горизонтальных линий стен | Осадка отдельных участков стен | Перекосы оконных и дверных проемов | Полное разрушение цоколя, нарушение монолитности кладки столбов | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Фундаменты | Ленточные каменные | Мелкие трещины в цоколе. Ширина трещин до 2 мм | | Мелкие трещины под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Отдельные глубокие трещины цоколя и стен. Ширина трещин до 5 мм | Следы увлажнения цоколя и стен | Выпучивание отдельных участков стен подвала | Неравномерная осадка фундамента | 25 | 30 | 35 | 40 |
| | | Выпучивание и заметное искривление цоколя | Сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания | Выпучивание полов и стен подвала | Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания | Значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала. | Прогиб стены более 0,02 ее длины | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Фундаменты | Ленточные крупноблочные | Мелкие трещины в цоколе. Ширина трещин до 1,5 мм | | Местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Трещины в швах между блоками. Ширина трещин до 2 мм | | Высолы и следы увлажнения стен подвала | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры). Ширина трещин более 2 мм; глубина более 10 мм | Выщелачивание раствора из швов между блоками | Следы увлажнения цоколя и стен подвала | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Массовые повреждения и разрушения блоков | Прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания | Выпирание грунта в подвале | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Фундаменты | Свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные | Трещины в цокольной части здания. Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций | | Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Ширина раскрытия трещин до 10 мм | | Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Развитие осадок не наблюдается. Неравномерная осадка | | 50 | 60 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | | | с прогибом стен более 0,01 от длины стены | | | | |
| | | Развитие сквозных трещин в стенах здания | Разрушение цоколя | Развитие деформаций фундаментов | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Стены наружные | Деревянные, сборно-щитовые | Мелкие повреждения наружной обшивки щитов. Повреждения на площади до 10 % | | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Поражение гнилью отливной доски. Повреждения на площади до 30 % | | Поражение гнилью обшивки углов и стыков внутренних стен. Повреждения на площади до 30 % | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Незначительный перекос стен. Поражение гнилью нижней части щитов и обвязки. Повреждения на площади до 25 % | | Образование щелей в стыках щитов. Повреждения на площади до 25 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Заметный перекос стен, образование щелей в вертикальных стыках между щитами. Повреждения на площади до 30 % | | Неравномерная осадка щитов, поражение древесины гнилью. Повреждения на площади до 30 % | 35 | 40 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Деревянные, сборно-щитовые | Значительный перекос стен выпучивание, отклонение от вертикали. Повреждения на площади более 30 % | | Поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях. Повреждения на площади более 30 % | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Перекос оконных и дверных проемов, деформация стен | | Поражение древесины гнилью, увлажнение древесины | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Деформация стен, наличие временных креплений и подпорок | | Поражение древесины гнилью, сырость в помещениях | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Деревянные каркасные | Мелкие повреждения обшивки или штукатурки | | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Продуваемость и следы промерзания стен. Повреждения на площади до 10 % | | Повреждение обшивки или отпадение штукатурки в угловых участках. Повреждения на площади до 10 % | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Выкрашивающаяся местами штукатурка. Повреждения на площади до 20 % | | коробление и повреждение отдельных досок, поражение гнилью нижних досок. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Коробление, растрескивание и местами отставание обшивки. Повреждения на площади до 40 % | | Отпадание местами штукатурки. Повреждения на площади до 40 % | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Массовое отпадение штукатурки. Повреждения на площади более 50 % | | Гниль в древесине и отставание обшивки. Повреждения на площади более 50 % | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Перекос стен. Повреждения на площади более 50 % | | Перекос оконных и дверных коробок. Повреждения на площади более 50 % | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание наружной обшивки и штукатурки, отставание досок | | Значительное повреждение каркаса, поражение гнилью, полное разрушение обшивки | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Рубленные из бревен и брусчатые | Незначительные повреждения наружной обшивки или конопатки | | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины в наружной обшивке стен или штукатурке. Повреждения на площади до 10 % | | Нарушение конопатки, растрескивание древесины венцов. Повреждения на площади до 10 % | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Искривление горизонтальных линий фасада. Нарушение наружной обшивки или трещины в штукатурке. Повреждения на площади до 20 % | | Следы увлажнения и гнили на уровне нижнего окладного венца, у карниза и под оконными проемами. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Продуваемость и промерзание стен, глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью | | Продуваемость и промерзание стен, глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекос дверных и оконных косяков. Выход из плоскости до 1/2 толщины стены | | Поражение гнилью, осадка углов | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Деформация стен. Повреждения на площади до 40 % | | Повреждение венцов гнилью и трещинами. Повреждения на площади до 40 % | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Полное нарушение жесткости сруба, образование трещин | | Поражение гнилью | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом | Отдельные трещины и выбоины. Повреждения на площали до 10 % | | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины в швах кладки. Ширина трещин до 2 мм на площади до 15 % | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание облицовки местами, выветривание раствора из швов. Повреждения на площади до 20 % | | Трещины в кирпичной кладке. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Массовые выпучивания с отпадением штукатурки или выветриванием раствора из швов. Повреждения на площади до 50 % | | Выпадение отдельных кирпичей, частичное поражение гнилью венцов, увлажнение древесины. Повреждения на площади до | 35 | 40 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | Физический износ, % | | | |
| | | | 50 % | | | | |
| | | Неравномерные осадки, перекос косяков проемов, частичное разрушение кирпичной кладки облицовки | Поражение гнилью древесины окладных и местами вышерасположенных венцов | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Выпадение кирпичей из кладки, неравномерные осадки | Поражение древесины гнилью | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Разрушение облицовки | Поражение древесины гнилью | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины. Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены | Отпадения штукатурки местами, выветривание швов. Разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 % | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30 %. Ширина трещин более 2 мм | Выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен. Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30 %. Ширина трещин более 2 мм | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50 % | Выпадение отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50 % | 35 | 40 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Кирпичные | Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей | Незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен. Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки. Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка | Заметное искривление стен. Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Разрушение кладки местами | | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками | Мелкие единичные трещины и выбоины в керамике. Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до10 % | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины на откосах проемов. Трещины шириной более 1 мм | Отслоение облицовки и выпадение отдельных блоков или плиток на фасаде | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Отслоение облицовки от кладки. Выпадение плитки до 20 % площади | Трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовки. Трещины шириной до 2 мм | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Выпадение облицовки, трещины в кладке, выветривание раствора из швов. Выпадение облицовки на площади более 20 %. Трещины шириной более 2 мм | Высолы и следы увлажнения на поверхности кладки в местах отсутствия облицовки, трещины в отдельных перемычках. Выпадение облицовки на площади более 20 % | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины в кирпичной кладке и в перемычках, выпадение отдельных кирпичей из карнизов. Глубина трещин в кладке 0,5 толщины стены, трещины шириной более 2 мм | Массовое отпадение облицовки, следы увлажнения стен. Глубина трещин в кладке 0,5 толщины стены, трещины в перемычках шириной более 2 мм | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Полное отпадение облицовки, развивающиеся трещины в кладке и перемычках, выпадение кирпичей из кладки | Заметное искривление стен, ослабление связей между отдельными участками стен. Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 его высоты | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовое разрушение кладки | | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Из мелких блоков, искусственных и естественных камней | Отдельные трещины и выбоины. Повреждения на площади до 5 % | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выветривание швов, трещины в штукатурке местами. Повреждения на площади до 10 % | Коррозия металлических обделок выступающих частей. Повреждения на площади до 10 % | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Выветривание швов отдельных камней, трещины в швах. Ширина трещин до 5 мм | Отпадение штукатурки местами, сколы краев камней, глубокие трещины в карнизе. Ширина трещин до 5 мм | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины и выпадение камней карниза. Площадь повреждений до 20 % | Массовое выветривание швов и камней кладки, отпадение штукатурки. Глубина выветривания швов до 2 см. Площадь повреждений до 20 % | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Сквозные трещины и выпадение камней | Незначительные отклонения от вертикали | 45 | 50 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | Физический износ, % | | | |
| | | в перемычках, карнизах и углах здания | и выпучивание отдельных участков стен. Отклонение от вертикали до 1/200 высоты помещений, выпучивание до 1/200 длины деформируемого участка | | | | |
| | | Вертикальные трещины в простенках | Разрушение и расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовое разрушение кладки | Наличие временных креплений. | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей | Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины. Повреждения на площади до 5 % | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выбоины местами в фактурном слое. Повреждения на площади до 30 % | Ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки. Повреждения на площади до 30 % | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Отслоение и выветривание раствора в стыках, трещины. Ширина трещин до 2 мм | Следы протечек через стыки внутри здания. Протечки в 5% помещений | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках. Ширина трещин до3 мм. Повреждения на площади до 20 % | Следы постоянных протечек, промерзание и продувание через стыки. Протечки и промерзания в 20% помещений | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Диагональные трещины по углам простенков. Ширина раскрытия трещин до 3 мм | Вертикальные трещины по перемычкам, в местах установки балконных плит и козырьков. Ширина раскрытия трещин до 3 мм | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Вертикальные широко раскрытые трещины в стыках и перемычках. Ширина трещин более 3 мм, длина трещин более 3 м | Нарушение связи между отдельными участками стен | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Заметное искривление горизонтальных и вертикальных линий стен, массовое разрушение блоков и панелей / Массовое разрушение блоков и панелей | Выпучивание стен более 1/200 длины деформированного участка; отклонение от вертикали более 1/100 высоты | 65 | 65 | 70 | 0 |
| Стены наружные | из слоистых ж/б панелей | Незначительные повреждения отделки панелей. Повреждения на площади до 10 % | Усадочные трещины, выбоины. Повреждения на площади до 10%. Ширина трещин до 0,3 мм | 5 | 10 | 0 | 0 |
| | | Выбоины в фактурном слое, ржавые потеки. Повреждения на площади до 15 % | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности. Ширина трещин до 1 мм | Следы протечек в помещениях. Протечки на площади до 10 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 20 % | Местами протечки и промерзания в стыках. Повреждения на площади до 20 % | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Горизонтальные трещины в простенках и вертикальные в перемычках. Ширина трещин до 3 мм | Выпучивание бетонных слоев, протечки и промерзание панелей. Выпучивание до 1/200 расстояния между опорными участками панели | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Трещины в простенках и перемычках. Ширина трещин более 3 мм | Разрушение утеплителя, протечки и промерзание. Ширина трещин более 3 мм | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые трещины и деформации | Массовые разрушение и оседание утеплителя, протечки и промерзание панелей | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Стены наружные | С применением асбестоцементных листов | Мелкие трещины и выколы вследствие механических повреждений. Площадь повреждений до 10 % | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Набухание и коробление в результате увлажнения и высушивания | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Расслоение листов и выкрашивание цементного раствора из-за попеременного замораживания и оттаивания в увлажненном состоянии | | 60 | 0 | 0 | 0 |
| | | Повреждение креплений и выпадение листов | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Стены наружные | С применением металла, системы «Сэндвич», «Сайдинг», фасадные панели | Отслоение облицовок в зонах швов. Площадь отслоений до 10 % | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Механические повреждения облицовок (погнутости, пробоины и т. п.). Повреждения на площади до 20 % | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Дефекты и повреждения соединений листов или их креплений к каркасу панелей либо к несущим конструкциям. Повреждения на площади более 50 % | | 60 | 0 | 0 | 0 |
| | | Разрушение антикоррозийных защитных покрытий и коррозия металла на участках, подверженных систематическому или воздействию химически агрессивных сред, а также в местах контакта разнородных металлов | | 80 | 0 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | Физический износ, % | | | |
| Стены наружные | Из монолитного ж/б | Трещины в растянутой зоне по всей высоте. Ширина трещин до 0,5 мм | | Отколы и выбоины. Выбоины глубиной до 5 мм не более 3 на 1 м$^2$ | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины в растянутой и сжатой зонах, отслоение защитного слоя бетона. Ширина трещин до 2 мм | Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном | Глубокие сколы бетона. Искривление стен до 1/200 высоты | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Трещины по всей высоте стены в растянутой зоне. Ширина трещин до 2 мм | Сквозные трещины, отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне по всей высоте стены. Ширина трещин до 2 мм | Коррозия и местами разрывы арматуры; искривление стены | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Стены наружные | Из несущих панелей | Повреждение обрамлений выступающий частей фасада, местами мелкие выбоины. Повреждения на площади до 5 % | | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины, выветривание раствора из стыков. Повреждения на площади до 10 % | Мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя. Повреждения на площади до 10 % | Следы протечек через стыки внутри здания | 15 | 15 | 20 | 0 |
| | | Массовое отслоение, выветривание раствора из стыков. Повреждения на площади до 20 % | | Повреждение облицовки или фактурного слоя панелей; следы протечек внутри здания. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Промерзание стен. Промерзания в 5 % помещений | | Разрушение заделки стыков | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Следы протечек внутри помещения, высолы. Повреждения в 10 % помещений, наружные повреждения на площади до 30 % | | | 50 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание или смещение панелей. Прогиб панели до 1/200 ее длины | | Разрушение узлов крепления панелей | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Деформация стен, смещение панелей, трещины в панелях, разрушение узлов. Прогиб панели более 1/200 ее длины | | | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Стены наружные | Светопрозрачные фасадные системы | Отслоение облицовок, трещины. Площадь повреждений до 10 % | | Отсутствие покрытия местами. Площадь повреждений до 10 % | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Механические повреждения облицовок (пробоины). Повреждения на площади до 20 % | | Нарушение герметизации. Повреждения на площади до 20 % | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Дефекты и повреждения соединений листов или их креплений к каркасу панелей. Повреждения на площади более 50 % | | | 60 | 0 | 0 | 0 |
| | | Коррозия элементов каркаса. Повреждения на площади более 50 % | | Массовые протечки, отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50 % | 70 | 80 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | Физический износ, % | | | |
| Стены наружные | С облицовкой полимерными материалами | Отслоение облицовок в зонах швов. Площадь отслоений до 10 % | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Механические повреждения облицовок (погнутости, пробоины и т. п.). Повреждения на площади до 20 % | | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Дефекты и повреждения соединений панелей (сайдинга). Повреждения на площади более 50 % | | Дефекты и повреждения креплений панелей (сайдинга) к каркасу. Повреждения на площади | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые дефекты и повреждения облицовок. Повреждения на площади более 50 % | | Отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50 % | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Колонны (стойки, столбы) | Стойки деревянные | Небольшой продольный изгиб. Прогиб не более 1/400 высоты колонны | | Местные повреждения древесины | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Поражение гнилью наружных слоев древесины. Поражение гнилью не более 10 % площади сечения | Значительные разрывы и местные повреждения древесины. Повреждения древесины на 10 % площади сечения | Значительные разрывы и местные повреждения древесины. Прогиб до 1/100 высоты колонны | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Сильное поражение гнилью, расслоение | Трещины, разрыв волокон древесины | Прогиб колонны. Прогиб более 1/100 высоты колонны | 65 | 75 | 80 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | древесины | | | | | | | |
| Колонны (стойки, столбы) | Столбы кирпичные | Трещины в кладке и штукатурке, выветривание | | Отдельные отколы, незначительное расслоение | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание и отклонение от вертикали. Выпучивание до 1/150 высоты помещения. Отклонения от вертикали до 3 см | Сквозные трещины разных направлений, выветривание швов. Выветривание швов на глубину до 40 мм на площади до 50 % | Ослабление кирпичной кладки, смятие кирпича под опорными подушками, отколы кирпича. Отколы глубиной в 0,5 кирпича | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Отклонение столбов от вертикали, сдвиг верхней | | Выпучивание кладки, наклонные сквозные | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Колонны (стойки, столбы) | Колонны железобетонные (сборные и монолитные) | Трещины в растянутой зоне по всей высоте | | Отколы и выбоины. Выбоины глубиной до 5 мм | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли. Ширина трещин до 2 мм | Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном; глубокие сколы бетона в основании колонны | Отслоение защитного слоя бетона | Искривление колонны до 1/200 высоты | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Трещины по всей высоте колонны в растянутой зоне, сквозные трещины в основании колонны, на уровне верха консоли. Ширина трещин до 2 мм | Отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне по всей высоте колонны | Коррозия и местами разрывы арматуры; искривление колонны | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Колонны (стойки, столбы) | Металлические сварные конструкции, заклепочные и на болтовых соединениях | Местные вмятины и прогибы | | Вырезы материала конструкций | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Разрушения сварных, заклепочных и болтовых соединений. | Неравномерные осадки колонн, смещения их с разбивочных осей, значительные местные деформации элементов | Искривления верхнего пояса и решетки ферм, стержней ферм, прогибы полок уголков и элементов ферм | Образование трещин в сварных швах и стенке балки, вырезы в поясах, деформации полок, стенок и ребер жесткости | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Существенные перемещения колонн при перемещении мостового крана | Значительные местные деформации элементов | Поражение материала колонн коррозией, искривления и погнутости сжатых стержней стальных ферм, коррозия элементов поясов ферм, решетки и фасонок | Поражение коррозией поясов и стенки балки | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Подкрановые конструкции | Металлические подкрановые балки, тормозные балки, крановые рельсы, упоры, крепления балок к колоннам | Продольные трещины в околошовной зоне | Дефекты сварочного шва | Разрушения сварочного шва в сопряжениях опорного ребра со стенкой и верхним поясом | | 15 | 25 | 40 | 0 |
| | | Повреждения креплений балок к колонам и между собой | Повреждения креплений тормозной конструкции к основной колонне, трещины в самой диафрагме | | Прогиб балки, отрыв диафрагмы от колонны | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Смещения рельсов относительно оси подкрановых балок свыше 50 мм, наличие искривления рельсовых путей | Разрушение креплений рельсов к балкам и балок к колоннам | Продольные и поперечные уклоны, неравномерная осадка колонн, значительные отклонения подкрановых балок и рельсов | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние стены и перегородки | Несущие панельного типа | Трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий. Ширина трещин до 2 мм | | Трещины в местах сопряжений с заполнениями дверных проемов. Ширина трещин до 2 мм | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины и выкрашивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями. Ширина трещин до 5 мм | | | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| ие стены и перегородки | несущие панельного типа | Большие сколы и сквозные трещины в панелях в местах примыкания к перекрытиям | | Выбоины, разрушение защитного слоя панелей; трещины по всей панели. Ширина | | 50 | 60 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | | | трещин до 3 мм | | | | | |
| | | Заметное выпучивание, горизонтальные трещины на поверхности | Обнажение арматуры | Прогиб панели до 1/100 длины или высоты панели | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние стены и перегородки | Кирпичные | Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками. Трещины шириной до 2 мм | | Редкие сколы. Повреждения на площади до 10 % | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Трещины на поверхности шириной до 2 мм | | Глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Ширина трещин до 10 мм | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание более 1/100 длины деформированного участка | Сквозные трещины, выпадение кирпичей | Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние стены и перегородки | Деревянные неоштукатуренные | Мелкие повреждения и трещины. Повреждения на площади до 5 % | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Зыбкость, отклонение от вертикали | | Щели и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями. Повреждения на площади до 25 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Повреждения на площади до 50 % | | Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Значительное поражение гнилью, жучком | | Перекосы и выпучивания, сквозные трещины | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Внутренние стены и перегородки | Деревянные оштукатуренные | Мелкие трещины и отслоение штукатурки местами. Повреждения на площади до 10 % | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Ощутимая зыбкость, отклонение от вертикали. Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения | | Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины и зазоры в местах сопряжений со смежными конструкциями, диагональные трещины в штукатурном слое | | Выпучивание до 1/100 длины деформированного участка | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Сквозные продольные и диагональные трещины по всей поверхности | Выпучивание, коробление и выпирание досок | Следы увлажнения, поражение древесины гнилью, жучком | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние стены и перегородки | Гипсобетонные и шлакобетонные | Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Ширина трещин до 2 мм | | Редкие сколы. Площадь повреждений до 10 % | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Глубокие или сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Ширина трещин до 10 мм | | | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выбоины и сколы, нарушения связей между отдельными плитами перегородок. Площадь повреждений до 50 % | | Деформации каркаса | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые трещины в плитах перегородок | | Большие выпучивания и заметные отклонения от вертикали. Отклонение от вертикали более 1/100 высоты помещения | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Внутренние стены и перегородки | Фибролитовые | Мелкие трещины и редкие сколы. Площадь повреждений до 10 % | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Ощутимая зыбкость перегородок | | Трещины между плитами и в местах сопряжения плит со стойками каркаса | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание и выпадение отдельных плит | Заметные отклонения от вертикали. Отклонения от вертикали до 1/100 высоты помещения | Сквозные трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями | Поражение гнилью | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Разрушение плит, горизонтальные и вертикальные деформации перегородок, отклонения от вертикали | | Деформации и местные разрушения каркаса перегородок | Поражение гнилью | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Перекрытия | Деревянные неоштукатуренные | Зазоры и щели между досками наката | | Прогибы балок и настилов до 1/150 пролета | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Поражение верхних слоев древесины грибком. Поражение гнилью на площади до 40 % | Небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом | Прогиб балок и прогонов до 1/100 пролета | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Появление продольных и поперечных трещин, расслоение древесины | Полное или частичное скалывание древесины в узлах соединений балок | Прогиб балок и прогонов до 1/50 пролета | Сильное поражение древесины гнилью | 65 | 70 | 75 | 80 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | Физический износ, % | | | |
| Перекрытия | Деревянные неоштукатуренные | Усадочные трещины в штукатурном слое. Ширина трещин до 0,5 мм. Суммарная длина трещин на 1 м$^2$ до 0,5 м | Частичное отслоение штукатурки | 5 | 10 | 0 | 0 |
| | | Усадочные трещины. Ширина трещин до 1 мм. Суммарная длина трещин на 1 м$^2$ до 1 м | Отпадение и отслоение штукатурки, глухой звук при простукивании | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Следы протечек на потолке. Повреждения на площади до 20 % | Перенасыщение засыпки влагой, отдельные участки которой слежались, обмазка местами разрушилась. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| Перекрытия | Деревянные неоштукатуренные | Ощутимая зыбкость, диагональные трещины на потолке | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами | Следы увлажнений | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины в перекрытии | Наличие временных креплений в отдельных местах | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Диагональные, продольные и поперечные трещины в перекрытии; заметный прогиб. Прогиб потолка до 1/100 пролета | Временные подпорки; обнажение древесины балок; поражение гнилью и жучком | 65 | 70 | 0 | 0 |
| | | Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Перекрытия | Из кирпичных сводов по стальным балкам | Незначительные трещины перпендикулярно балкам | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины в средней части сводов вдоль балок. Ширина трещин до 1 мм | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины в средней части сводов вдоль балок. Ширина трещин до 2 мм | Расшатывание отдельных кирпичей, выщелачивание раствора в швах, выпадение отдельных кирпичей; Коррозия балок. Уменьшение сечения балок на 10 % | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Ослабление кирпичной кладки, массовое выпадение кирпичей, наличие временных подпорок | Заметные прогибы балок. Прогиб металлических балок до 1/150 пролета; Коррозия балок. Уменьшение сечения балок более 10 % | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Перекрытия | Из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей | Мелкие отслоения и трещины в фактурном слое. Повреждения на площади до 10 % | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отпадение фактурного слоя местами. Повреждения на площади до 20 % | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Усадочные трещины в нижних плитах. Ширина трещин до 1 мм. Суммарная длина трещин на 1 м$^2$ до 0,5 м | | 30 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отдельные глубокие трещины в нижних плитах и в местах опирания плит. Ширина трещин до 2 мм | Прогибы плит. Прогибы до 1/120 пролета. | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Продольные и поперечные глубокие трещины на нижних плитах. Ширина трещин до 3 мм. Суммарная длина трещин на 1 м$^2$ до 1 м | Прогиб нижних плит, продавливание верхних плит под мебелью. Прогиб до 1/100 пролета | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Массовые сквозные продольные трещины на нижних плитах, отпадение защитного слоя нижних плит с обнаружением арматуры | Изломы и прогиб плит. Прогиб до 1/50 пролета | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Местами отпадение бетона нижних плит, отслоение бетона и обнажение ребер верхних плит | Прогиб 1/50 пролета | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Перекрытия | Из сборного железобетонного настила | Трещины в швах между плитами. Ширина трещин до 2 мм | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Незначительное смещение плит одна относительно другой по высоте вследствие деформаций. Смещение плит до 1,5 см | Отслоение выравнивающего слоя в заделке швов. Повреждения на площади до 10% | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Значительное смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте. Смещение плит по высоте до 3 см | Следы протечек в местах опирания плит на наружные стены. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 30 | 0 | 0 |
| | | Трещины в плитах. Ширина трещин до 1 мм | Следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания. Ширина трещин до 1 мм | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры. Ширина трещин до 2 мм | Прогиб плит. Прогиб до 1/100 пролета | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Глубокие поперечные трещины с оголением арматуры. Ширина трещин более 2 мм | Прогиб до 1/80 пролета | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Множественные глубокие трещины в плитах, смещение плит из плоскости | Заметный прогиб плит. Прогиб более 1/80 пролета | 70 | 80 | 0 | 0 |
| ер ек р ыт | но ли тн ы х | Трещины в местах примыканий к стенам. Ширина трещин до 0,5 мм | | 10 | 0 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета). Ширина трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м$^2$ до 0,8 м | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные усадочные. Ширина раскрытия трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м$^2$ до 1,5 м | | | | 30 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины, прогибы. Трещины более 2 мм. Прогибы до 1/150 пролета | | Следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам | | 35 | 40 | 0 | 0 |
| | | Развивающиеся трещины у опорных участков плит | | Прогибы плит. Прогибы до 1/100 пролета | | 45 | 50 | 0 | 0 |
| | | Увеличение трещин по времени. Трещины 3 мм | | Увеличение прогибов по времени. Прогибы до 1/100 пролета | | 65 | 80 | 0 | 0 |
| Перекрытия | Монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий | Отдельные трещины в растянутой зоне. Ширина трещин до 1 мм | Незначительное увлажнение местами | Поверхностные отколы в растянутой зоне, прогибы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м$^2$ | | 15 | 25 | 40 | 0 |
| | | Трещины различных направлений. Ширина трещин до 2 мм | Следы увлажнения бетона атмосферными и агрессивными водами | Отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголение и коррозия арматуры. Коррозия арматуры до 10 % сечения | Механические повреждения и глубокие сколы бетона на большой площади балки, прогиб. Прогиб до 1/150 пролета | 45 | 50 | 55 | 60 |
| Перекрытия | Монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий | Трещины по всей длине и высоте балки в середине пролета и в растянутой зоне. Ширина трещин более 2 мм | Следы постоянного увлажнения бетона атмосферными и агрессивными водами. Коррозия арматуры более 10 % сечения | Оголение и сильная коррозия арматуры, местами разрывы арматуры. Коррозия арматуры более 10 % сечения | Крупные выбоины и сколы бетона в сжатой зоне, прогиб. Прогиб более 1/150 пролета | 65 | 70 | 75 | 80 |
| | | Мелкие трещины. Повреждения на площади до 10 % | | Небольшое коробление ступеней. Повреждения на площади до 10 % | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Трещины и сколы в ступенях. Повреждения 20 % ступеней | | Повреждения перил. Повреждения 20 % перил | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Ступени стерты. Повреждения на площади до 30 % | Трещины вдоль волокон в досках на лестничной площадке и в ступенях. Повреждения на площади до 30 % | | Перила расшатаны. Повреждения на площади до 30 % | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Разрушение врубок в конструкции лестницы, зыбкость при ходьбе | | Гниль и прогибы в тетивах | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Лестницы | По стальным косоурам | Мелкие выбоины и трещины в ступенях | | Отдельные повреждения перил | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Выбоины и отбитые места со сквозными трещинами в отдельных ступенях. Повреждения на площади до 20 % | | Поверхности ступеней стерты, перила местами отсутствуют. Повреждения на площади до 20 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Ступени стерты и местами разбиты. Повреждения на площади до 50 % | Сквозные трещины в площадках. Повреждения на площади, до 50 % | Ограждающая решетка расшатана. Повреждения на площади до 50 % | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Ступени и площадки истерты, часть ступеней и ограждающей решетки отсутствует. Повреждения на площад, более 50 % | | Косоуры местами прогнулись, связь косоуров с площадками ослаблена. Пользование лестницей опасно. Повреждения на площади, более 50%. Прогиб косоуров более 1/150 пролета | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Лестницы | Железобетонные | Редкие трещины на ступенях. Ширина трещин д о 1 мм | | Отдельные повреждения перил. Ширина трещин до 1 мм | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Выбоины и сколы местами в ступенях | Перила повреждены | Лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета. Ширина трещин, до 2 мм | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | В подступенках глубокие трещины. Ширина трещин до 2 мм | Отдельные проступи отпали | Маршевые плиты (косоуры) имеют трещины и обнажения арматуры. Ширина трещин до 2 мм | Прогиб косоуров (маршей). Прогиб до 1/200 пролета | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Марши и площадки имеют прогибы и местные разрушения. Прогиб до 1/150 пролета | Трещины в сопряжениях маршевых плит с несущими | Ограждающие решетки расшатаны и местами отсутствуют, пользование лестницей опасно | | 65 | 75 | 80 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | | конструкциями | | | | | | |
| Лестницы | Металлические (для обслуживания технологических | Деформация ступеней | | Чрезмерно гладкая поверхность, истертость и отпалированность поверхности ступеней, небезопасная для хождения | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины, изломы и выступы соединительных элементов | | Прогиб несущих элементов | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Чрезмерный прогиб несущих элементов | | Коррозия всех или части стальных конструкций | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Лоджии, балконы, козырьки | Сборные железобетонные детали лоджий | Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений. Повреждения на площади до 10 % | | Усадочные трещины на стенках лоджий. Повреждения на площади до 10 %. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м$^2$ до 1 м | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Повреждения пола и гидроизоляции. Повреждения на площади до 20 %; уклон пола менее 1 % | Следы протечек на стене. Повреждения на площади до 20 % | Трещины на нижней поверхности плиты и на стенках. Ширина раскрытия трещин до 1 мм | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Скалывание бетона стенок в местах опирания плит | Трещины в стенках и плитах. Ширина раскрытия трещин до 2 мм | | Прогиб плит до 1/100 пролета | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Прогрессирующие прогибы плит. Прогиб плит более 1/100 пролета | Прогрессирующее разрушение опорных участков стенок | Прогрессирующие деформации стенок. Трещины более 2 мм. Выпучивание стенок более 1/150 | Разрушение ограждений | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Лоджии, балконы, козырьки | Балконы, козырьки | Мелкие повреждения металлических обделок | | Мелкие повреждения металлических ограждений | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Следы увлажнения на нижней плоскости плиты и на участках стены, примыкающих к балкону (козырьку). Повреждения на площади до 30 % | Цементный пол и гидроизоляции местами повреждены. Повреждения на площади до 30 %. Уклон плиты менее 1 % | На нижней поверхности ржавые пятна, следы протечек, трещины. Повреждения на площади до 30 %. Ширина трещин до 1 мм | | 25 | 35 | 40 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | Физический износ, % | | | |
| Лоджии, балконы, козырьки | Балконы, козырьки | Протечки, разрушение защитного слоя, обнажение арматуры. Повреждения на площади до 50 % | Коррозия металлических несущих конструкций (консолей, кронштейнов, подвесок). Повреждения на площади до 50 % | Трещины в плите. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 50 % | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Прогиб плиты более 1/100 | Большие трещины. Трещины шириной более 2 мм | Разрушение ограждений | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Крыши | Деревянные | Ослабление креплений, болтов, хомутов, скоб. | | Повреждение деталей слуховых окон | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног. Повреждения на площади до 20 % | | Ослабление врубок и соединений. Повреждения на площади до 20 % | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки. Повреждения на площади, до 50 % | Наличие дополнительных временных креплений стропильных ног | Увлажнение древесины. Повреждения на площади, до 50 % | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Прогибы стропильных ног. | | Поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Крыши | Железобетонные сборные (чердачные) | Мелкие повреждения деревянных деталей. | | Мелкие повреждения кирпичных столбиков. | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Трещины в кирпичных столбиках или опорных участках железобетонных | Мелкие пробоины в плитах покрытия. Повреждения | Гниль в деревянных деталях. Повреждения на площади до 20 % | 25 | 35 | 40 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | панелей. Повреждения на площади до 20 % | на площади до 20 % | | | | | | |
| | | Неглубокие трещины в железобетонных стропильных балках и плитах. Ширина раскрытия трещин до 2 мм | | Протечки крыши | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Сквозные трещины в стропильных балках, плитах. Ширина раскрытия трещин более 2 мм. Повреждения на площади более 20 % | Прогибы плит покрытия более 1/100 пролета | Разрушение кирпичных столбиков и опорных участков железобетонных панелей стен. Повреждения на площади более 20 % | Обнажение арматуры. Повреждения на площади более 20 % | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Крыши | Совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей | Мелкие выбоины на поверхности плит. Повреждения на площади до 15 % | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины в панелях, пробоины. Ширина трещин до 1 мм | Следы протечек. Протечки на площади до 10 % | Оседание утеплителя, его высокая влажность. Относительная влажность утеплителя более 20 % | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Множественные трещины в панелях. Ширина трещин до 2 мм | Протечки и промерзания на площади до 25 % | Прогиб панели до 1/80 пролета | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Местные разрушения панелей | Деструкция утеплителя | Протечки и промерзания | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Кровли мягкие | рулонные материалы | Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям. | | Прогиб настенных желобов | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10 % кровли | Ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки | Проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям | Повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах) | 25 | 30 | 35 | 40 |
| | | Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия | Ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов | Протечка кровли местами | Массовые повреждения ограждающей решетки | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Массовые протечки | Отслоения покрытия от основания | Отсутствие частей покрытия. | Ограждающая решетка разрушена | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Кровли мягкие | Мастичные материалы | Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровельном покрытии | Водоотводящие устройства и покрытия из оцинкованной стали погнуты | Верхний защитный слой и защитно-отделочное покрытие кровли отсутствует на площади до 10 % | | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Вздутия мастичного покрытия и повреждения (трещины, отслаивания в местах сопряжения с вертикальными конструкциями), требующие замены до 10 % кровли | | Ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждений решетки | Повреждения деталей водоприемных устройств (в плоских крышах) | 25 | 35 | 40 | 0 |
| Кровли мягкие | Мастичные материалы | Разрывы мастичного покрытия, вздутия покрытия, требующие замены от 10 до 20 % площади кровли | Разрушение кровельного покрытия в местах примыкания к вертикальным поверхностям | Протечки местами | Значительное повреждение ограждающей решетки | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Повреждения и просадки основания кровли | Трещины в стыках панелей | Массовые протечки | Разрушение устройств примыкания и ограждающей решетки | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Кровли металлические | Стальные | Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке | | Отдельные протечки | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий | Просветы при осмотре со стороны чердака | Повреждения настенных желобов | | 25 | 35 | 40 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | к выступающим частям местами | | | | | | | |
| | | Ржавчина на поверхности кровли | Свищи, пробоины. | Искривление и нарушение креплений ограждающей решетки | Большое количество протечек | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Массовые протечки | Сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака | Разрушение фальцев, большое количество заплат на кровле | Разрушение ограждающей решетки | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Кровли из натурального материала | Из асбестоцементных листов | Искривление местами металлических желобов. | | Ослабление креплений отдельных асбестоцементных листов к обрешетке | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Протечки и просветы в отдельных местах. | Отставание и трещины коньковых плит | Отрыв листов до 10 % площади кровли | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Отсутствие отдельных листов | Отколы и трещины, протечки | Ослабление креплений листов к обрешетке | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Массовое разрушение кровли | Отсутствие части настенных желобов и обделки свесов | Большое количество заплат из рулонных материалов | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Кровли из натурального материала | Черепичные | Единичные щели и неплотное примыкание черепиц | | Частичное нарушение промазки между черепицами | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Повреждения отдельных черепиц (не более 1 черепицы на 1 м$^2$) | Пробоины и ржавчина в подвесных желобах | Массовые разрушения промазки швов | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Повреждение и раскол отдельных черепиц (2–3 черепицы на 1 м$^2$) | | Протечки, просветы, проникание воды и снега через щели | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые протечки кровли | Отставание и повреждение большинства черепиц | Большое количество заплат | Отсутствие части обделок и подвесных желобов | 65 | 70 | 75 | 80 |
| Кровли из натурального материала | драночные | Загрязненность кровли | | Повреждение отдельных дранок до 5 % площади кровли | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Выпадение отдельных дранок до 10 % площади кровли | | Ржавчина на металлических обрамлениях | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Гниль или выпадение дранок из площади до 40 % кровли | | Лишайники на поверхности кровли | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовое поражение гнилью и выпадение дранок | | | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Кровли из натурального материала | тесовые | Мелкие повреждения досок | | Загрязненность кровли | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Трещины в досках верхнего и нижнего ряда | Наличие ржавчины в металлических желобах | Протечки в отдельных местах | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Поражение гнилью досок верхнего слоя | Трещины в досках | Массовые протечки кровли | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Массовые поражения гнилью и жучком досок | Отпадение досок верхнего и нижнего слоев | Разрушение подвесных желобов | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Кровли | из светопропускающих конструкций | Отслоение облицовок. Площадь повреждений до 10 % | Трещины или отсутствие покрытия местами. Площадь повреждений до 10 % | Мелкие повреждения отливов. Площадь повреждений до 10 % | | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Механические повреждения облицовок (пробоины). Повреждения на площади до 20% | | Нарушение герметизации. Повреждения на площади до 20 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Дефекты и повреждения соединений листов (покрытия). Повреждения на площади более 50 % | | Дефекты и повреждения креплений листов (покрытия) к каркасу панелей. Повреждения на площади более 50 % | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Коррозия элементов каркаса. Повреждения на площади более 50 % | Массовые протечки. Повреждения на площади более 50 % | Отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50 % | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Полы | Монолитные бетонные | Отдельные трещины. Ширина трещин до 1 мм | | Отдельные поверхностные отколы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м$^2$ | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины различных | Следы увлажнения | Механические повреждения и глубокие | | 45 | 55 | 60 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | направлений. Ширина трещин до 2 мм на площади покрытия до 50 % | бетона, отслоение защитного слоя бетона. Повреждения на площади покрытия до 50 % | сколы. Повреждения на площади покрытия до 50 % | | | | | |
| | | Трещины по всему покрытию пола. Ширина трещин более 2 мм на площади покрытия свыше 50 % | | Крупные выбоины и сколы бетона на площади покрытия свыше 50 % | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Полы с агломерированным покрытием | Стеклянные, мозаичные, полимерные | Отдельные трещины. Ширина трещин до 1 мм | | Отдельные поверхностные отколы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м$^2$ | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Трещины различных направлений. Ширина трещин до 2 мм на площади покрытия до 50 % | | Отслоение защитного слоя покрытия, механические повреждения и глубокие сколы. Повреждения на площади покрытия до 50 % | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Трещины по всему покрытию пола. Ширина трещин более 2 мм на площади покрытия свыше 50 % | | Крупные выбоины и сколы бетона на площади покрытия свыше 50 % | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Полы с жестким покрытием | Из керамических плиток, камня, пробки | Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20 % | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отсутствие отдельных плиток | | Местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Отсутствие плиток местами | Выбоины в основании на площади свыше 50% | В санузлах отдельные протечки через междуэтажное перекрытие. | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Полное разрушение покрытия и основания | | Массовые протечки в санузлах через междуэтажное перекрытие | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Полы с деревянным покрытием | Паркетные | Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных паркетных клепок | | Щели между клепками до 3 мм, коробление отдельных клепок | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Отставание отдельных клепок от основания | Сколы, истертость, трещины и сильное коробление местами | Отсутствие клепок группами по 5–10 шт. в отдельных местах | Небольшие повреждения основания | 25 | 30 | 35 | 40 |
| | | Отставание клепок от основания на значительной площади (заметные вздутия, скрип и глухой шум при ходьбе) | Отсутствие клепок местами до 0,5 м$^2$ | Сильная истертость | Массовое коробление, отдельные просадки и повреждения основания | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | | Полное нарушение сплошности паркетного покрытия | | Массовое отсутствие клепок, значительные просадки и повреждения основания | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Полы с деревянным покрытием | Дощатые | Единичные мелкие сколы | | Щели между досками и провисание досок | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Стирание досок в ходовых местах | | Сколы досок местами, повреждений отдельных досок | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Прогибы и просадки | | Местами изломы (в четвертях) отдельных досок | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Поражение гнилью и жучком досок | | Прогибы, просадки, разрушение пола | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Полы с деревянным покрытием | из древесностружечных (древесноволокнистых) плит | Единичные мелкие сколы краев плит | | Зазоры между плитами местами шириной свыше 1 мм, провисание плит | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Стирание и сколы отдельных плит в ходовых местах и стыках | | Повреждения отдельных плит | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Прогибы и просадки покрытия | Сильная изношенность плит | Местами гниль | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Поражение гнилью и жучком | | Разрушение лаг | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Полы с эластичным покрытием | из рулонных материалов | Отставание материала в стыках и вздутие местами | | Мелкие повреждения плинтусов | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Истертость материала у дверей и в ходовых местах | | | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Материал пола истерт по всей площади помещения | Материал пола пробит, порван по всей площади помещения | Просадки основания местами до 10 % площади пола | | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Основание пола просело и разрушено на площади более 10 % | | | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Полы с эластичным покрытием | из синтетических плиток (плиток ПХВ, линолеума и т. п.) | Отставание плиток по краям или полностью на площади до 10 % площади пола | | Мелкие повреждения плинтуса | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Истертость отдельных плиток на площади от 10 до 25 % площади пола | | Повреждение отдельных плиток на площади от 10 до 25 % площади пола | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Плитки истерты и пробиты на площади | | Основание пола просело местами. | | 50 | 60 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | от 25 до 40 % площади пола | | | | | | | |
| | | Массовые просадки и разрушения основания полов. | | | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Полы с эластичным покрытием | Ворсовые | Пиллинг-эффект (мшистость), изменение цвета на площади от 10 до 25 % площади покрытия | | Частичное отклеивание от основы на площади от 10 до 25 % площади покрытия | | 20 | 40 | 0 | 0 |
| | | Вытяжка нитей, выцветание на площади от 25 до 40 % площади покрытия | | Остаточное удлинение, образование зазоров на площади от 25 до 40 % площади покрытия | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Вытяжка нитей, выцветание, на площади свыше 40 % площади покрытия | | Остаточное удлинение, образование зазоров на площади свыше 40 % площади покрытия | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Окна | Оконные блоки деревянные | Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах | Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики | Трещины стекол, мелкие повреждения отливов | | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах | Часть приборов повреждена или отсутствует | Отсутствие остекления, отливов | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью | | Древесина расслаивается, переплеты расшатаны | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком | Створки не открываются или выпадают | Все сопряжения нарушены | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Окна | Оконные блоки металлические | Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют. | Трещины в стеклах или отсутствие остекления местами | Незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами | | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Нарушение герметизации оконных коробок | Приборы частично утеряны или неисправны | Повреждение оконных отливов | Оконные переплеты деформированы | 25 | 30 | 35 | 40 |
| | | Коррозия элементов коробки и переплетов | | Деформации коробки и переплетов | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовая коррозия оконных коробок и переплетов | | Полное разрушение переплетов и коробок | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Окна | Оконные блоки на основе системных профилей | Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют | Трещины в стеклах или отсутствие остекления местами | Незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами | | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Нарушение герметизации оконных коробок | Приборы частично утеряны или неисправны | Повреждение оконных отливов | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Деформация коробки и переплетов | | | | 60 | 0 | 0 | 0 |
| | | Полное разрушение переплетов и коробок или их отсутствие | | | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Двери, ворота | Деревянные | Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками | | Стертость дверных полотен или щели в притворах | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки | Приборы частично утрачены или неисправны | Дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Коробки местами повреждены или поражены гнилью | | Наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод) | | Массовые поражения гнилью и жучком | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Двери, ворота | Металлические | Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют | Трещины в стеклах или отсутствие остекления | Трещины в местах сопряжения коробок со стенами | Повреждены декоративные детали дверей | 5 | 10 | 15 | 20 |
| | | Приборы частично утрачены или неисправны | Повреждение наличников | Повреждения и перекосы обвязок, импостов, коробок | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами | | Повреждение заполнений дверей | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовая коррозия дверных коробок и полотен | | Местное разрушение дверных полотен и коробок. | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| и, ворота секционные системных профилей | | Уплотнительные прокладки изношены или | Трещины в стеклах или отсутствие | Незначительные трещины в местах | Мелкие механические повреждения | 5 | 10 | 15 | 20 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | отсутствуют | остекления местами | сопряжения коробок со стенами | | | | | |
| | | Нарушение герметизации | Приборы неисправны | Механические повреждения на площади до 20 % | | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Отдельные деформации коробок, переплетов, секций | | Деформация коробок, переплетов, секций на площади до 40 % | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые механические повреждения или полное разрушение переплетов, коробки, секций или их отсутствие | | | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | Окраска водными составами | Местные единичные повреждения окрасочного слоя | | Волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен | | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился | | Окрасочный слой в отдельных местах поврежден | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился | | Местами отслоения и вздутия окрасочного слоя | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Следы протечек, ржавые пятна | Вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой | На поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины | | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | Окраска масляная | Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Потемнение и загрязнение окрасочного слоя | | Матовые пятна и потеки | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Сырые пятна до 10 % поверхности | | Отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10 % поверхности | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой | | | | 80 | 0 | 0 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | Оклейка обоями, тканевые покрытия | Отставание и повреждение кромок местами | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Трещины, загрязнение и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов | | Обесцвечивание рисунка местами | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Выгорание, загрязнение на площади до 50 % | | Отставание от основания | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Выгорание, отставание на всей площади | | Трещины и разрывы на всей площади | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | Керамическими плитками | Мелкие трещины и сколы в плитках | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50 % облицовки | | | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отсутствие плиток на площади до 50 % | | Неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовое отсутствие плиток | | Сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | Штукатурка | Волосные трещины и сколы местами | | | | 10 | 0 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины, мелкие пробоины | | Отслоение накрывочного слоя местами | | 15 | 20 | 0 | 0 |
| | | Отставание или отбитые места площадью менее 1 м$^2$ до 5 % площади поверхности | | | | 30 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м$^2$ на площади до 25 % | | | | 40 | 0 | 0 | 0 |
| | | Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м$^2$ на площади до 5% | | | | 50 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50%. | | Штукатурка при простукивании легко отстает или разбирается руками | | 55 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовые отслоения штукатурного слоя и листов. | | Повреждение основания | | 65 | 70 | 0 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | Чистая обшивка рубленых стен | Мелкие трещины и сколы досок. | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Отставание обшивки от стен в углах и в нижней части | | Сквозные трещины в досках. | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Гниль, отставание от стен | | Трещины местами, отсутствие отдельных досок. | | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Массовое отставание и отсутствие досок | | Гниль на поверхности и на брусках основания. | | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Отделочные покрытия стен, потолков, перегородок | подвесные, клеевые, натяжные системы, облицовочные | Отслоение, повреждение облицовок. Площадь повреждений до 10 % | | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Механические повреждения каркаса системы. Повреждения на площади до 20 % | | Механические повреждения панелей, облицовок (погнутости, пробоины и т. п.). Повреждения на площади до 20 % | | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Механические повреждения каркаса системы. | | Механические повреждения панелей, | | 50 | 60 | 0 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | Повреждения на площади до 50 % | | облицовок (погнутости, пробоины и т. п.). Повреждения на площади до 50 % | | | | |
| | | Массовые дефекты и повреждения панелей, облицовок. Повреждения на площади более 50 % | | Отсутствие частей покрытия. Повреждения на площади более 50 % | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Горячего водоснабжения | Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры | | Отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры | Нарушение работы отдельных полотенце-сушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта) | Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Неисправность смесителей и запорной арматуры | Следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков); неудовлетворительная работа полотенцесушителей | Значительная коррозия трубопроводов | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей, полотенцесушителей | | Следы больших ремонтов системы в виде хомутов, частичных замен, заварок; коррозия элементов системы | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Центрального отопления | Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры. | | Нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов | Отдельные хомуты на стояках и магистралях | Значительные нарушения теплоизоляции магистралей, следы ремонта калориферов | 25 | 35 | 40 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Центрального отопления | Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки | Следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и в магистралях, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой | Коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворительная работа калориферов | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной | Следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание | Значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Холодного водоснабжения, пожарного водопровода | Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры | В некоторых смывных бачках имеются утечки воды | Повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры | Отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов | Утечки воды в 20 % приборов и смывных бачков | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Расстройство арматуры и смывных бачков (до 40 %) | Следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов | Повреждение до 10 % смывных бачков (трещины, потеря крышек, рукояток) | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры | Большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы. | Повреждение до 30 % смывных бачков | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Канализации и водостоков | Ослабление мест присоединения приборов | Повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10 % их поверхности | Трещины в трубопроводах из полимерных материалов | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Наличие течи в местах присоединения приборов до 10 % всего количества | Повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн до 20 % их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов (сколы, трещины, выбоины) до 10 % их количества | Повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Массовые течи в местах присоединения приборов | Повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, ванн, умывальников до 30 % их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов до 20 % | Повреждение чугунных трубопроводов, массовые | 45 | 55 | 60 | 0 |

| Конструкции | Характеристики | Признаки износа | | | Количество признаков износа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *1* | *2* | *3* | *4* |
| | | | | | Физический износ, % | | | |
| | | | их количества | повреждения трубопроводов из полимерных материалов | | | | |
| | | Неисправность системы | | Повсеместные повреждения приборов; следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков) | 70 | 80 | 0 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Электроснабжения, пожарной и охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа, слаботочные | Неисправность, ослабление закреплений отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т. д.) | Отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т. д.) | Следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек | 5 | 15 | 20 | 0 |
| | | Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов | | Открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов | | Следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ | Отсутствие части приборов; оголение проводов | Следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ) | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Печи | Мелкие трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках или в швах изразцов | | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | | Глубокие трещины и сдвиг кирпичей в топливнике. | | Приборы расшатаны, дымление печи из-за завалов в каналах | 30 | 40 | 0 | 0 |
| | | Сильный общий перегрев, дымление через вьющенную дверку (задвижку) | | Выпучивание стенок местами; приборы повреждены и местами выпадают | 50 | 60 | 0 | 0 |
| | | 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 | 65 | 75 | 80 | 0 |
| Внутренние системы инженерного оборудования | Мусоропроводы | Мелкие повреждения в стволе | | Застревание загрузочных клапанов | 10 | 20 | 0 | 0 |
| | | Неисправность загрузочных клапанов, неплотность в раструбных соединениях | Отдельные пробоины в стволе мусоропровода | Коррозия металлических частей | 25 | 35 | 40 | 0 |
| | | Отсутствие или поломка металлических деталей загрузочных люков | Большие пробоины и расшатывание соединений участков ствола | Поломка бункера с шиберами, неисправности в стечках вентиляционной камеры мусоропровода | 45 | 55 | 60 | 0 |
| | | Полное расшатывание ствола мусоропровода, отсутствие или поломка загрузочных устройств | | Разрушение вентиляционной камеры и неисправности в камере мусоросборника | 70 | 80 | 0 | 0 |

Таблица 2. Рекомендуемые критерии определения качественного состояния элементов благоустройства и соответствующих им значений физического износа

| Величина износа, % | Описание состояния элементов |
|---|---|
| 0 – 15 | Отличное: нет значимых дефектов. Некоторые возрастные признаки износа могут быть заметны |
| 16 – 30 | Хорошее: имеются незначительные разрушения или дефекты |
| 31 – 45 | Вполне удовлетворительное: некоторые разрушения или дефекты имеют место, но они не оказывают существенное |

| | |
|---|---|
| | влияние на функциональность |
| 46 – 60 | Критическое: средние разрушения. Функциональность все еще разрушается |
| 61 – 75 | Плохое: серьезные разрушения как минимум некоторой части конструкции. Функциональность неадекватная |
| 75 – 90 | Очень плохо: интенсивные разрушения. Функциональность минимальная |
| 91 – 100 | Потеря работоспособности. Утрата функциональности. Полное разрушение основного конструктивного элемента |