Методические рекомендации

«Фонда содействия реформированию

жилищно-коммунального хозяйства»

Министерства регионального развития РФ

**РАЗДЕЛ VII**

**РЕМОНТ ФУНДАМЕНТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ НА СВАЙНОМ ОСНОВАНИИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЙОНАХ КРАЙНЕГО СЕВЕРА И ПРИРАВНЕННЫХ К НИМ МЕСТНОСТЯХ**

**7.1.** Ремонт или замена фундаментов на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях:

**7.1.1.** Извлечение сгнивших деревянных стульев путем вывешивания соответствующего участка здания домкратами и установки здания на временные опоры. При этом стулья окапывают, вырубают до здоровой древесины и заводят ранее подготовленный элемент, верхняя часть которого имеет шип для насадки нижнего венца (или обвязки), нижняя соединяется металлическими хомутами со здоровой частью. Затем выполняется обратная засыпка грунтом и производится утрамбовка.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3_copy.jpgРис. 18. Шип для насадки нижнего венца или обвязки: 1 – стул; 2 – шип. |  | Рис. 19. Деревянный стул после ремонта. |

**7.1.2. У**стройство бетонного оголовка. На первоначальном этапе выполняются аналогичные рассмотренным в подпункте 7.1.1 работы, но вместо установки нового деревянного элемента производится устройство железобетонного монолитного столба.

**7.1.3.** Заделка и расшивка стыков, швов и трещин элементов свайных фундаментов (бетонных и железобетонных), устройство защитного слоя.

**7.1.4.** Ремонт железобетонных свай и балок цокольного перекрытия. Устранение местных дефектов и деформаций путем усиления свайного фундамента.

**7.2**. При проведении капитального ремонта фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, необходимо учитывать примерные (средние) сроки службы фундаментов и межремонтный период, рекомендованный ВСН 58-88(р). Фактическое техническое состояние фундаментов многоквартирных домов характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

Физический износ фундаментов определяется путем их обследования визуальным и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р), которые устанавливают виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно, независимо от их ведомственной принадлежности, а количественная оценка физического износа определяется на основании требований ВСН 53-86(р).

**7.3.** При определении необходимости проведения капитального ремонта фундаментов необходимо также учитывать:

**7.3.1.** Остаточный срок службы многоквартирного дома, который находится в прямой зависимости от капитальности здания, и соответственно от износа основных несущих конструктивных элементов, к которым относятся и фундаменты. Таким образом, получение информации об остаточном сроке службы дома на основании оценки физического износа несущих (несменяемых) конструкций, в том числе и фундаментов, является основополагающим для принятия решения о необходимости (целесообразности) проведения ремонта фундаментов;

**7.3.2.** Обобщенную информацию о связи величины физического износа несущих конструкций (в том числе и фундаментов) с остаточным сроком службы многоквартирных домов, полученную на основании научных исследований, представлена в таблице 3.1 приложения 1 настоящих методических рекомендаций, где наиболее точно ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемых зданий рекомендовано определять в результате технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций (фундаментов) в соответствии с Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003). Чем больше износ и меньше остаточный срок службы фундамента здания, тем более ограничена возможность его капитального ремонта.