

Главным дефектом инженерного обеспечения практически всех городов России является большой физический износ коммуникаций. ЭТОМ)7 способствует использование недолговечных материалов, а также «недоре-монт», который накапливался десятилетиями и особенно усугубился за последние 15-20 лет.

Многообразие зданий, составляющих жилищный фонд страны, затрудняет их классификацию и опенку состояния по различным параметрам изношенности. Одним из признаков классификации зданий является их возраст. На конференции европейских статистиков было принято группировать здания по возрасту в три группы:

1 группа - построенные до конца первой мировой войны;

2 группа - построенные между концом первой и началом второй мировых войн;

3 группа - построенные после второй мировой войны.

В нашей стране жилые здания разделятся при этом в следующей пропорции: около 5 % жилищного фонда России дореволюционной постройки. С 1917 по 1960 гг. было построено около 27 % ныне существующего жилищного фонда. 68 % - построено в период массового индустриального жилищного строительства - после 1961 г.

При классификации жилья также представляется целесообразным исследовать их объемно-планировочные решения. При этом выделяются следующие группы зданий:

1а - дореволюционная постройка квартир повышенного качества: 6 - 9 комнат, жилая площадь квартир 100 - 150 м², отдельные комнаты до 35 м², просторные кухни, передние, наличие комнат для прислуги, парадных и черных лестниц; высота этажа до 4 м;

16 - дореволюционная секционная постройка и здания первых пятилеток: квартиры из 2 - 5 комнат, площадью до 80 м высота этажей до 3,5 м;

II - дореволюционная постройка коридорной и галерейной системы с квартирам по 10 —20 комнат, площадь одной комнаты 20 - 35 м², одна кухня и одно помещение для умывания и туалета, высота этажей до 3.5 м;

PI - остальные типы «старой» постройки с хаотичной планировкой, в том числе бывшие особняки, общественные и промышленные здания, приспособленные под жилье в первые годы Советской власти;

IVa - здания массового индустриального строительства, с площадью жилых и нежилых помещений, не соответствующей действующим в настоящее время санитарным требованиям; заселяется по формулам «К» и «К + 1» (количество комнат равно или на одну больше, чем членов семьи);

IVб - квартиры с площадью, соответствующей современным санитарным требованиям, заселяются по формулам «К» и «К - 1»;

IVB - квартиры с площадью, соответствующей современным и перспективным требованиям, заселяются по формулам «К + 1», «К» и «К - 1».