

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
Государственная жилищная инспекция  
города Москвы

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_

Начальник Мосжилинспекции  
В.И.Объедков

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_  
2010 г.

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**по организации и выполнению  
мониторинга технического состояния  
жилищного фонда города Москвы  
на 2011 - 2015 г.г.**

**(четвертый этап)**

Москва, 2010 г.

## СО Д Е Р Ж А Н И Е

1. Введение.....	5
2. Общие вопросы организации мониторинга .....	6
3. Подготовительные работы.....	9
4. Рекомендации по обследованию конструкций, инженерного оборудования, регистрации повреждений и дефектов .....	12
4.1. Общий осмотр здания .....	12
4.2. Классификация элементов здания .....	13
4.3. Несущие конструкции (группа А) .....	14
4.3.1. Крыша, кровля .....	14
4.3.2. Балконы, лоджии, козырьки, эркеры .....	17
4.3.3. Стены .....	18
4.3.4. Перекрытия .....	20
4.3.5. Лестницы .....	21
4.4. Не несущие конструкции и инженерные системы, эксплуатируемые управляющей организацией (группа Б).....	22
4.4.1. Водоотвод .....	22
4.4.2. Герметизация межпанельных стыков .....	23
4.4.3. Фасады .....	24
4.4.4. Подвал .....	25
4.4.5. Техническое подполье .....	26
4.4.6. Технический этаж .....	26
4.4.7. Гараж-стоянка .....	26
4.4.8. Вестибюли, крыльца.....	26
4.4.9. Система ЦО .....	27
4.4.10. Система ГВС .....	29
4.4.11. Система ХВС .....	30
4.4.12. Канализация .....	31
4.4.13. Система мусороудаления ... ..	32
4.5. Системы, эксплуатируемые и обследуемые специализированными организациями (группа В) .....	32
4.5.1. Номенклатура инженерных систем .....	32
4.5.2. Оценка технического состояния инженерных	

систем. ....	33
4.5.3. Связь с ОДС .....	33
4.5.4. Вентиляция .....	33
4.5.5. Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов.....	34
4.5.6. ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система) .....	34
4.5.7. Система кондиционирования воздуха .....	34
4.5.8. Газоходы .....	34
4.5.9. Лифты .....	35
4.5.10. Подъемное устройство для маломобильных групп населения .....	35
4.5.11. Устройство для автоматического опускания лифта .....	35
4.5.12. Система ЭС .....	35
4.5.13. Системы ППАиДУ .....	36
4.5.14. Система оповещения о пожаре .....	36
4.5.15. Система газоснабжения.....	36
4.5.16. Система видеонаблюдения .....	37
5. Инструментальное обследование.....	37
6. Указания по заполнению бланка-формы Заключения .....	40
7. Учет результатов внеочередных обследований по аварийным домам и аварийным элементам в остальных домах .....	47
8. Учет ежегодных данных выполненных объемов капитального ремонта .....	49
9. Электронная обработка материалов мониторинга жилых домов .....	49
10. Анализ результатов мониторинга по району .....	50

## Приложения

Приложение 1 Форма-бланк «Заключение о техническом состоянии жилого дома» - 10 страниц .....	53
Приложение 2 Форма-бланк «Заключение о техническом состоянии жилого дома» - 2 страницы .....	63

Приложение 3 Форма-бланк «Заключение о техническом состоянии жилого дома» - 7 страниц .....	65
Приложение 4 Форма № 1 «Список жилых домов района (по алфавиту)» .....	72
Приложение 5 Форма № 2 «Данные по актам проверки специализированными организациями инженерных систем в многоквартирных домах района» .....	74
Приложение 6 Форма № 3 «Перечень жилых домов, выбывших из используемых под жилые цели за период с предыдущего обследования по настоящее время района» .....	75
Приложение 7 Форма № 4 «Перечень управляющих организаций» .....	76
Приложение 8 Форма № 5 «Данные об энергетической эффективности зданий» .....	77
Приложение 9 Пример заполнения бланка «Заключение о техническом состоянии жилого строения» .....	78
Приложение 10 Пример заполнения бланка инструментального обследования несущих конструкций жилого строения .....	88
Приложение 11 Пример заполнения бланка инструментального (тепловизионного) обследования ограждающих конструкций жилого строения .....	94
Приложение 12 Аналитические таблицы и формы по мониторингу технического состояния жилищного фонда района в IV этапе .....	111

## **1. ВВЕДЕНИЕ**



**1.1.** Настоящее «Методическое пособие по организации и выполнению мониторинга технического состояния жилищного фонда города Москвы на 2011-2015г.г. (четвертый этап)» разработано по заказу Мосжилинспекции. Четвертый этап мониторинга предусматривает дальнейшее развитие и расширение информационной базы и уточнение ранее действовавшего «Пособия» для третьего этапа по следующим направлениям:

- обеспечение информации по формам собственности (владелец – ТСЖ, ЖСК, юридическое либо частное лицо), управляющим организациям, оценке технического состояния отдельных элементов и здания в целом в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами;

- значительное расширение объема информации по всем видам инженерного оборудования и отдельным элементам строительных конструкций;

- обеспечение преемственности ранее выполненных этапов обследования для выполнения анализа результатов мониторинга технического состояния зданий.

**1.2.** В Пособие включены, отсутствующие ранее, следующие элементы здания: технические этажи, подземные гаражи-стоянки, внутренние и наружные пандусы, сходы и съезды, помещения для консьержей, магистральные и питающие транзиты, внутренний пожарный водопровод, система промывки и прочистки мусоропроводов, охранно-защитная дератизационная система, система кондиционирования воздуха, подъемные устройства для маломобильной группы населения, устройство для автоматического опускания лифтов, система оповещения о пожаре, система видеонаблюдения;

**1.3.** Результаты мониторинга формируют общегородской банк данных о техническом состоянии жилищного фонда столицы.

Научным руководителем темы является доктор технических наук, профессор А.М. Стражников, ответственным исполнителем по теме – инженер В.Б.Грызлов.

## **2. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИИ МОНИТОРИНГА**

**2.1.** Мониторингу подвергаются все жилые здания города Москвы независимо от формы собственности и вида обслуживания в соответствии с Программой на 2011 – 2015 г.г. «Мониторинг технического состояния жилищного фонда города Москвы», утвержденной Первым заместителем Мэра города Москвы 27.09.2010 г.

**2.2.** Заказчиком по проведению мониторинга жилищного фонда выступает Государственная жилищная инспекция города Москвы, организацией-исполнителем является проектно-изыскательская фирма, имеющая допуск СРО (саморегулируемая организация) и допуск на проведение энергоаудита, победитель конкурса по выполнению работы.

**2.3.** Мониторинг технического состояния включает в себя:

- обследование жилых домов в соответствии с утвержденной программой и списком жилых домов, согласованным с территориальным органом власти. По результатам обследования оформляется «Заключение о техническом состоянии строения» (далее Заключение), включая фото-фиксацию фасадов и адресного указателя (не менее 3 экземпляров);

- анализ изменения технического состояния, в т.ч. с учетом выполненного за истекший период капитального ремонта;

- рекомендации по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту на предстоящее пятилетие;

- подготовку аналитической информации об изменении технического состояния жилых зданий по районам;

- внесение результатов обследования в базу данных Мосжилинспекции о техническом состоянии жилищного фонда.

**2.4.** Руководитель организации-исполнителя приказом назначает ответственных исполнителей работы:

- руководителя темы;

- руководителей работы по административному округу г. Москвы;

- администратора темы.

**2.5.** Списки домов, подлежащих контролю (по Управам) и исходные данные для обследования предоставляются Заказчиком. Исходные данные проверяются и уточняются исполнителем в ходе проведения обследования.

**2.6.** Обследование технического состояния строительных конструкций и инженерных систем жилых зданий должно выполняться с соблюдением «Правил безопасности при проведении технических обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта» ВСН-48-86(р) Госгражданстроя.

**2.7.** Заключение выпускается в 3-х видах:

- полное на 10-ти страницах. Форма бланка приведена в Приложении № 1;
- сокращенное на 2-х страницах; такое заключение выпускается в случаях, обусловленных п.п. 2.11, 2.13, 2.15. Форма бланка приведена в Приложении № 2;
- сокращенное на 7-х страницах; такое заключение выпускается в случаях, обусловленных п. 2.17.

**2.8.** Заключение (оригинал) подписывается исполнителем, экспертом организации-исполнителя – руководителем работ по округу, владельцем здания, либо управляющей организацией.

**2.9.** Все материалы, подготовленные исполнителем и отраженные в «полевом журнале», в т.ч. результаты по инструментальному обследованию, оригинал заключения с подлинными подписями владельцев зданий или управляющей организации сохраняются в архиве организации-исполнителя.

**2.10.** При не обеспечении доступа либо отказе владельца здания в обследовании составляется акт с участием представителей Управы района, Мосжилинспекции и исполнителя обследования.

**2.11.** При 100% отселении жилого дома и отсутствии данных о дальнейшей его судьбе, либо известно, что здание отселено для выполнения капитального ремонта, либо реконструкции, выпускается 2-х страничное Заключение с присвоением регистрационного номера.

Если по отселенному зданию имеются необходимые документы о передаче его для нежилых целей (Постановление Правительства

Москвы), либо о сносе – готовится справка с данными этих документов, 2-х страничное Заключение не делается.

**2.12.** При выполненном на день обследования частичном отселении дома:

- по сносимым малоценным домам первого периода сборного строительства 2-х страничное Заключение не дается, готовится справка;

- по домам, находящимся в неудовлетворительном или аварийном состоянии и предназначенным для капитального ремонта, либо реконструкции, выполняется обследование с заполнением десятистраничного Заключения.

**2.13.** По жилым домам, используемым полностью под нежилые цели, по которым имеются необходимые решения (Постановления Правительства Москвы) о переводе их в нежилые, готовится справка.

В случае отсутствия необходимых решений по дому (Постановления Правительства Москвы) дается 2-х страничное Заключение с присвоением регистрационного номера.

**2.14.** По жилым домам, используемым в основном, под нежилые цели, в которых хотя бы одна квартира остается жилой, делается полное обследование.

**2.15.** По жилым домам, в которые не обеспечивается доступ, готовится 2-х страничное Заключение с присвоением регистрационного номера.

**2.16.** В случае обнаружения в процессе обследования факта сноса строения, включенного в список, Заключение не делается, а вместо него прикладывается справка с указанием причины и времени сноса. Данные справки учитываются при подготовке аналитических материалов по району.

**2.17.** По домам, построенным либо реконструированным менее 2-х лет назад и не учтенных в базе Мониторинга, а также по домам, по которым выполнено инженерное обследование специализированными организациями (институты «МосжилНИИпроект, МНИИТЭП и т.п.) в течение предыдущих двух лет, выпускается семистраничное заключение, в котором даются характеристики элементов многоквартирного дома, без описания

дефектной части (Приложение - 3), с присвоением регистрационного номера;

### **3. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ**

**3.1.** За один месяц до начала обследования каждого района, Мосжилинспекция передает подрядной организации информацию по формам 1, 2, 3, 4, 5 (Приложение 4, 5, 6, 7 и 8). Адресные списки домов в обязательном порядке составляются в алфавитном порядке. Второй аналогичный экземпляр передается в соответствующую Жилищную инспекцию административного округа.

Руководителем работ по обследованию жилищного фонда административного округа:

- проверяются представленные исходные данные по полноте и качеству их заполнения. При необходимости исправления и доработки данных дается необходимая информация исполнителю обследования для их уточнения и выверки при обследовании;

- распределяются задания по исполнителям (экспертам);

**3.2.** Исполнитель обследования до выхода на объект должен получить, ознакомиться и проанализировать по каждому строению данные:

- предыдущего (III этапа) заключения о техническом состоянии жилого строения, включая результаты тепловизионного обследования;

- формы № 1 «Список жилых домов района»;

- паспортные данные по строениям берутся из базы БТИ;

- данные о выполненных объемах капитального ремонта за предшествующие пять лет - из базы Мосжилинспекции (подробнее в разделе 8);

- результаты внеочередных обследований, выполненных специалистами Мосжилинспекции по аварийным домам и аварийным элементам (балконы, стены, фасады, перекрытия, крыша) в остальных домах - из базы Мосжилинспекции (подробнее в разделе 7);

- формы № 2 «Данные по актам проверки специализированными организациями инженерных систем»;

- формы № 3 «Перечень жилых домов, выбывших из использования под жилые цели»;
- информацию ОДС о заявках на неисправность конструкций и инженерных систем здания за последний год;
- информации о проверках и предписаниях, выданных по данному зданию Мосжилинспекцией;
- формы № 4 «Перечень управляющих организаций района»;
- формы № 5 «Данные об энергетической эффективности зданий района» (подробно смотри п.6.6).

**3.3.** Исполнитель обследования до выхода на объект заносит в бланк-форму следующие данные:

- паспортные данные в соответствии с базой БТИ (при явном несоответствии данных базы БТИ с фактическим количеством, например по количеству подъездов, дается фактическое количество, а в дополнительных данных – информация о несоответствии);

- данные о наличии технических заключений и проектов капитального ремонта;

- выводы по результатам предыдущего обследования в целом по зданию;

- данные о выполнении рекомендаций предыдущего обследования (при обследовании данные уточняются по фактическому состоянию элемента);

- оценки технического состояния элементов по результатам предыдущего обследования;

- данные по заключениям специализированных организаций о техническом состоянии, с обязательной их выверкой и уточнением при обследовании:

- связи с ОДС

- вентиляции

- лифтов, устройств для автоматического опускания лифта, средств безбарьерной среды для маломобильных групп населения (подъемники);

- системы ЭС, ВРУ, резервное питание ЭС (второй кабельный ввод – ВКВ),

- автоматики включения резервного питания ЭС (АВР),

- системы кондиционирования воздуха,
- систем ППАиДУ,
- системы оповещения о пожаре,
- газоходов,
- газоснабжения,
- охранно-защитной дератизационной системы (ОЗДС),
- видеонаблюдения,
- системы промывки и прочистки мусоропровода,
- системы противопожарного водопровода.

**3.4.** Инструментальное обследование домов осуществляется по заданию Мосжилинспекции (подробности в разделе 5).

**3.5.** Рабочий график выполнения тепловизионного обследования составляется отдельно с учетом выполнения работ в зимний период года (I и IV квартал).

**3.6.** По отобранным для тепловизионного обследования объектам владельцы зданий (управляющие организации) представляют поэтажные планы типового этажа, список проблемных квартир.

Под проблемными квартирами понимаются жилые помещения, где в период эксплуатации наблюдаются на стенах следы промерзания, сырости, плесени.

**3.7.** Время проведения обследования каждого дома исполнителем согласовывается с владельцем дома, либо управляющей организацией. Исполнитель обязан разъяснить владельцу многоквартирного дома цели и задачи обследования.

При проведении обследования владельцем дома или управляющей организацией должны быть назначены и обеспечены:

- а) ответственный представитель;
- б) доступ на чердак, кровлю, подвал, в квартиры с дефектами и повреждениями;
- в) освещенность чердака и подвала;
- г) технический паспорт дома, исполнительная техническая документация на его постройку, реконструкцию, капитальный ремонт;
- д) технические заключения по инженерному обследованию отдельных элементов, дома в целом, (если они выполнялись);

е) данные ОДС о полученных заявках жителей на ремонт конструкций и инженерных систем.

## **4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ КОНСТРУКЦИЙ, ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, РЕГИСТРАЦИИ ПОВРЕЖДЕНИЙ И ДЕФЕКТОВ**

### **4.1. Общий осмотр здания.**

Обследование начинается с общего осмотра здания, особенно конструкций и систем, состояние которых на 3-м этапе было отмечено как неудовлетворительное или аварийное, проверяется достоверность информации о выполненных объемах капитального ремонта, включая невыполненные рекомендации на 3-м этапе мониторинга.

### **4.2. Классификация элементов здания.**

При обследовании отдельных конструкций и инженерного оборудования в полевом журнале записываются выявленные дефекты и повреждения с оценкой объема повреждений.

Элементы здания делятся на три группы:

**А** - несущие конструкции, характеризующие надежность, прочность и устойчивость зданий (стропильная система, несущее покрытие, стены, колонны, перекрытия, балконы, лоджии, козырьки, эркеры, лестницы).

**Б** – не несущие конструкции и элементы, обеспечивающие комфортные и социальные условия проживания (кровля, свесы, водоотвод, межпанельные стыки, фасады, подвалы, технические подполья, технические этажи, гаражи, вестибюли и крыльца, инженерные системы: ЦО, ГВС, ХВС, канализация и мусоропроводы).

**В** - элементы и системы, работу которых призваны обеспечить специализированные эксплуатационные организации.

Элементы многоквартирных домов группы **А** обследуются в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53778-2010 и СП-13-102.2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».



Элементы многоквартирных домов группы **Б** оцениваются в соответствии с ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Работоспособность элементов многоквартирных домов группы **В** принимается в соответствии с данными по заключениям специализированных организаций.

### **4.3. Несущие конструкции (группа А).**

#### **4.3.1. Крыша, кровля.**

4.3.1.1. Отмечается конструкция крыши: холодный чердак, теплый чердак, вентилируемая совмещенная, невентилируемая совмещенная и материал кровли: оцинкованная или черная сталь, шифер, рулонная, мастичная, железобетонные плиты; указывается площадь кровли в кв.м (к несущим конструкциям относится несущее покрытие из железобетонных элементов).

4.3.1.2. При обследовании кровли указывается:

а) при металлической кровле:

- наличие или отсутствие коррозии;
- неплотности фальцев, примыканий;
- наличие пробоин, свищей;
- утрата окрасочного слоя;
- объем дефектов и участков с выполненным ремонтом в кв.м.

б) при шиферной кровле:

- негерметичность сопряжения листов, примыканий;
- сколы, трещины, пробоины;
- ослабление крепления;
- объем дефектов в кв.м.;

в) при рулонной кровле:

- вздутия, отслоение, разрывы в рулонном ковре и примыканиях к надкрышным элементам;
- растрескивание покровного слоя, нарушение уклона, застойные зоны;
- объем дефектов в кв.м.

г) при мастичной кровле и из железобетонных кровельных плит:

- утрата мастичного покрытия;

- состояние гидроизоляции стыков кровельных плит;

4.3.1.3. При обследовании свесов, а также настенных желобов и металлических покрытий в примыканиях отмечаются:

- механические повреждения (деформации), пробоины, коррозия, утрата окраски;
- отслоение от надкрышных элементов металлических покрытий в примыканиях, ослабление их креплений;
- состояние ограждения кровли, отсутствие отдельных участков, ослабление крепления;
- объем дефектов в кв.м.

4.3.1.4. При обследовании стропильной системы фиксируются:

- деформация узлов, прогонов, стоек и стропил;
- гниль обрешетки, стропил, мауэрлата;
- отсутствие (утрата) огнезащитной обработки;
- замачивание конструкций.

4.3.1.5. При обследовании чердачного помещения отмечается:

- санитарное состояние помещений, отсутствие на продухах и вентиляционных шахтах (для теплых чердаков) решеток от птиц, захламленность помещений;
- разрушение слуховых окон;
- состояние лестниц к слуховым окнам;
- герметичность выходов на чердак;
- наличие продухов и прикарнизных щелей;
- отсутствие ходовых досок;
- уплотнение или отсутствие утеплителя чердачного перекрытия;
- нарушение температурно-влажностного режима помещения;
- протечки в чердачное помещение, квартиры и лестничные клетки;
- в домах с теплыми чердаками состояние поддонов-испарителей (коррозия, загрязненность, наличие свищей, дыр, утрата окраски, протечки).

4.3.1.6. При обследовании несущего покрытия фиксируется состояние железобетонных плит покрытия и других элементов крыши, наличие в них трещин (объем, размеры), высолов, пятен,

прогибов, разрушений поверхностей, протечек через конструкции, участков промерзания.

4.3.1.7. Техническое состояние несущего элемента крыши (несущего железобетонного покрытия, стропильной системы) считается:

- **нормативным (НОР)**, если отсутствуют дефекты, влияющие на снижение несущей способности и эксплуатационной прочности, т.е. эксплуатация возможна без ограничений (объем дефектов 3%);

- **работоспособным (Р)**, если имеются дефекты, не приводящие к нарушению работоспособности, не требующие для устранения разработки технической документации и которые можно устранить при техническом обслуживании и текущем ремонте, а несущая способность конструкции, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается (объем дефектов 5-25%);

- **ограниченно работоспособным (ОГР)**, если имеются дефекты, требующие восстановления, усиления либо замены конструкций (объем дефектов более 30%);

- **аварийным (А)**, если имеются дефекты при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования, опасность обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

4.3.1.8. Техническое состояние остальных ненесущих элементов крыши (кровли, свесов, чердака) каждого в отдельности считается:

- при отсутствии дефектов (3%) и при их объеме от 5% до 25% от общей площади кровли, если имеются отдельные протечки, которые можно устранить при техническом обслуживании и текущем ремонте – **удовлетворительным**;

- при объеме дефектов 30% и более, требующих частичной или полной замены элемента – **неудовлетворительным**;

- при массовых дефектах с протечками, приводящими к преждевременному износу конструкций и инженерных систем – **аварийным**.

4.3.1.9. Техническое состояние крыши в целом определяется:

- при нормативном и работоспособном состоянии несущего покрытия, удовлетворительном состоянии отдельных элементов – как работоспособное;

- при ограниченно работоспособном или аварийном состоянии несущего покрытия либо стропильной системы и любого состояния остальных элементов – как ограниченно работоспособное или аварийное;

- при нормативном и работоспособном состоянии несущего элемента, неудовлетворительном или аварийном состоянии остальных элементов – как неудовлетворительное или аварийное.

### **4.3.2. Балконы, лоджии, козырьки, эркеры.**

4.3.2.1. Указывается количество:

балконы \_\_\_\_\_ шт

лоджии \_\_\_\_\_ шт

козырьки:

➤ над входами \_\_\_\_\_ шт

➤ над лоджиями/балконами верхних этажей \_\_\_\_\_ шт

➤ непроектные \_\_\_\_\_ шт

эркеры \_\_\_\_\_ шт

4.3.2.2. Обследуется состояние конструкций и отмечаются дефекты:

- деформация и разрушение железобетонных конструкций (краевое, защитного слоя) консолей, плит под полы и ограждений балконов, лоджий и козырьков;
- ослабление крепления ограждения;
- коррозия металлических конструкций;
- повреждение и разрушение полов;
- нарушение гидроизоляции;
- дефекты (разрушение) участков стен эркеров;
- повреждение металлических обделок, их отсутствие;
- протечки на стены и нижнюю плоскость;
- обрушение фрагментов конструкций или отдельных элементов;
- утрата окраски поверхностей.

4.3.2.3. Техническое состояние конструкций каждой позиции в отдельности и всех элементов в целом считается:

- **нормативным**, если эксплуатация при фактических нагрузках возможна без ограничений (объем дефектов - 3%);

- **работоспособным**, если имеются незначительные (от 5% до 25% от общего количества конструкций) дефекты, устраняемые при техническом обслуживании и текущем ремонте и не требующие разработки технической документации;

- **ограниченно работоспособным** - при значительных объемах дефектов (30% и более), либо дефектов, устранение которых связано с разработкой технической документации и капитальным ремонтом (восстановление, усиление либо замена основных конструкций);

- **аварийное** - при состоянии конструкций, независимо от объема дефектов, связанного с опасностью для жизни проживающих и проходящих вдоль фасадов людей (значительная деформация конструкций; их близкое к полному разрушению и обрушению состояние). Устанавливается особый режим Мониторинга по ликвидации аварийного состояния таких конструкций.

### **4.3.3. Стены.**

4.3.3.1. Определяется материал: деревянные, красный или силикатный кирпич, крупные блоки, ж/б панели, ж/б монолит, шлакобетон.

4.3.3.2. Отмечаются теплофизические свойства: не определялись, соответствуют, не соответствуют.

4.3.3.3. Обследуются наружные и внутренние стены, колонны и столбы, отмечаются дефекты:

- наличие трещин, их размеры (раскрытие в мм, длина в м), зоны;
- разрушение отдельных участков;
- выветривание кладки, намокание от протечек кровли, водосточных труб;
- промерзание наружных стен;
- выпучивание железобетонных панелей и блоков в мм;

4.3.3.4. Состояние конструкций отмечается:

- **нормативным** при отсутствии дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности (объем дефектов 3%);

- **работоспособным** - при наличии от 5% до 25% дефектов в данных конкретных условиях эксплуатации, не приводящих к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций (например, незначительное выветривание, наличие усадочных трещин кирпичной кладки стен, незначительных протечек от инженерных систем).

Устранение таких дефектов, как правило, не требует разработки технической документации и осуществляется при техническом обслуживании и текущем ремонте здания.

- **ограниченно работоспособным** – при наличии 30% и более дефектов и повреждений, приводящих к некоторому снижению несущей способности, но отсутствию опасности разрушения и возможности функционирования конструкции при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации (например, наличие осадочных трещин, участков переохлаждения стен).

Устранение подобных дефектов в большинстве случаев требует разработки технической документации и осуществляется при капитальном ремонте отдельных элементов здания, либо здания в целом;

**аварийным** – при наличии дефектов, независимо от их общего количества, вызывающих снижение несущей способности и эксплуатационных характеристик, не исключающих опасность для пребывания людей (например, разрушение участков кирпичных стен, деформация и выпучивание крупных блоков и железобетонных панелей); при наличии повреждений и деформаций, свидетельствующих об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (например, интенсивное развитие деформаций, перекосы частей здания, разломы стен). Необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий по отдельным аварийным элементам либо дому в целом.

#### **4.3.4. Перекрытия**

4.3.4.1. Определяется материал перекрытий: железобетонные, деревянные, смешанные.

К смешанным относятся дома с деревянными перекрытиями, имеющие кроме железобетонных, либо сводчатых перекрытий над подвалом, в санузлах и ваннах, железобетонные перекрытия над любым другим этажом либо в отдельных секциях дома.

4.3.4.2. Отмечаются дефекты:

трещины, протечки (№ квартир), сверхнормативные прогибы в мм, протечки;

разрушение заделки стыков между панелями и плитами;

коррозия металлических прогонов и балок;

обрушение участков штукатурки, отслоения защитного слоя и штукатурки;

гниль деревянных элементов, случаи обрушения и т.п.

4.3.4.3. Состояние конструкций отмечается:

- **нормативным** при отсутствии дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Практически полное отсутствие дефектов (объем дефектов 3%);

- **работоспособным** – при наличии от 5% до 25% дефектов, по деформативности и трещиностойкости в данных конкретных условиях не приводящих к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций (например, незначительные волосные трещины в стыках между ж.б. плитами и панелями, незначительная зыбкость деревянных перекрытий). Устранение подобных дефектов осуществляется при текущем ремонте.

- **ограниченно работоспособным** – при наличии 30% и более дефектов и повреждений, приводящих к некоторому снижению несущей способности, но отсутствию опасности внезапного разрушения (например, коррозия металлических балок и прогонов, отслоение штукатурки деревянных перекрытий). Устранение таких дефектов осуществляется при капитальном ремонте отдельных элементов здания, либо здания в целом;

- **аварийным** – при наличии дефектов, независимо от их общего количества, вызывающих снижение несущей способности и

эксплуатационных характеристик, не исключая опасности для пребывания людей (например, значительные сверхнормативные прогибы, провисание участков и отдельных элементов перекрытий, обрушение конструкций участка перекрытий); при наличии повреждений и деформаций, свидетельствующих об исчерпании несущей способности элементов, угрозе дальнейших обрушений. Необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий по аварийным участкам либо дому в целом.

#### **4.3.5. Лестницы**

4.3.5.1. Уточняется конструкция: железобетонные марши, по косоурам, консольные ступени, деревянные.

4.3.5.2. Отмечаются дефекты:

- наличие трещин в конструкциях маршей и площадок;
- разрушение и сколы ступеней, отслоение проступей;
- нарушение в ограждениях маршей, окон лестничной клетки;
- отсутствие штукатурки косоуров, участков поручня;
- дефекты отделки.

По незадымляемым лестничным клеткам отмечается отсутствие доводчиков, остекления, обеспечение герметичности дверных заполнений.

4.3.5.3. Состояние конструкций отмечается:

- **нормативным** - при отсутствии дефектов, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности (объем дефектов 3%);

- **работоспособным** – при наличии от 5% до 25% дефектов, не приводящих к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, устранение которых не требует разработки технической документации и осуществляется текущим ремонтом;

- **ограниченно работоспособным** – при наличии 30% и более дефектов, приводящих к определенному снижению несущей способности, но отсутствию опасности внезапного обрушения; устранение дефектов связано с разработкой технической документации;



- **аварийным** – при наличии дефектов (трещины, деформация, угроза обрушения несущих конструкций). Требуется срочное выполнение отдельных противоаварийных мероприятий.

#### **4.4. Ненесущие конструкции и инженерные системы, эксплуатируемые управляющей организацией (группа Б)**

##### **4.4.1. Водоотвод.**

4.4.1.1. Отмечается конструкция:

- наружный – неорганизованный или организованный с водосточными трубами из оцинкованной или черной стали;
- внутренний из чугунных, пластмассовых труб.

4.4.1.2. В наружном водостоке отмечаются следующие дефекты:

- отсутствие отдельных звеньев, отметов, водоприемных воронок (объемы);
- неплотности (негерметичность) соединений;
- коррозия труб и т.д.

4.4.1.3. Во внутреннем водостоке:

- отсутствие приемных решеток, защитных колпаков;
- протечки от засоров, негерметичность соединений (количество квартир);
- уменьшение диаметра водостока при ремонте.

4.4.1.4. Отмечается состояние и дефекты отмостки и водоотводящих лотков (разрушение, провалы, контруклоны, трещины и т.д.).

При отсутствии дефектов (3%) и при объеме дефектов от 5% до 25% состояние оценивается как **удовлетворительное**, при необходимости ремонта и замены 30% и более элементов – **неудовлетворительное**. При полном выходе из строя системы и наличии угрозы работоспособному состоянию несущих конструкций здания – **аварийное**.

##### **4.4.2. Герметизация межпанельных стыков:**

4.4.2.1. Уточняется тип стыка – открытый или закрытый.

4.4.2.2. В открытом стыке:

- дается перечень квартир с продуванием, протечками и промерзанием, а также количество квартир с загерметизированным стыком:

- отмечаются состояние и качество загерметизированных участков, их соответствие техническим решениям.

4.4.2.3. В закрытом стыке отмечается:

- разрушение заделки стыков;  
- трещины, отслоение и высыхание герметика;  
- протечки, отсыревание, продуваемость и промерзание (количество квартир).

При наличии дефектных стыков 3 – 10% от их объема состояние оценивается, как **удовлетворительное**, при необходимости восстановления герметичности 15% и более стыков – **неудовлетворительное**.

### **4.4.3. Фасады**

4.4.2.4. По данным формы № 1 определяется площадь фасада (кв.м.), при отсутствии данных определяется расчетно (объем здания х 0,2).

4.4.2.5. Определяется тип отделки стен:

- вентилируемый с воздушной прослойкой,
- окраска и штукатурка по утеплителю,
- облицовка керамическими блоками,
- облицовка кирпичом,
- облицовка плиткой,
- окраска по кирпичу,
- фактурная,
- окраска по штукатурке (в том числе панели, блоки),
- под расшивку.

отделка цоколя:

- окраска по кирпичу,
- облицовка,
- фактурная,

- утеплен,
- окраска по штукатурке.

оконные заполнения:

- деревянные,
- пластиковые,
- металлические,
- деревянные и пластиковые.

4.4.2.6. Обследуются все фасады и отмечаются дефекты:

- отслоение (до \_\_\_\_ см), обрушение облицовки, штукатурки (кв.м.), отдельные плитки;
- разрушение архитектурных деталей;
- наличие высолов (м<sup>2</sup>);
- загрязнение, утрата окрасочного слоя;
- выветривание, расслоение раствора и стенового материала на глубину до \_\_\_\_\_ мм.

При отсутствии дефектов (3%) и при объеме дефектов от 5% до 25% от площади фасадов состояние отделки считается **удовлетворительным**; при объеме 30% и более - **неудовлетворительным**. При угрозе обрушения облицовки и архитектурных деталей с опасностью для проходящих и жителей независимо от объема дефектов – **аварийным**. При этом отмечается необходимость срочного выполнения охранных мероприятий.

#### 4.4.4. Подвал

4.4.4.1. Уточняется наличие подвала: под всем зданием кв.м., под частью – кв.м. или его отсутствие.

Назначение подземного помещения (подвал, техническое подполье) определяется БТИ и принимается по данным базы БТИ.

4.4.4.2. Отмечаются дефекты:

- затопление (глубина в см., площадь в кв.м.):
- периодичность затопления;
- источник затопления: инженерные сети (канализация, ЦО, ХВС, ГВС, внутренние водостоки), отмостки, водоотводящие лотки, недействующий дренаж, периоды паводков и т.п.);
- состояние оконных заполнений;

- продухи заложены, отсутствуют; нарушение температурно-влажностного режима;

- разрушение прямков, ступеней входов в подвал, полов (объемы разрушений).

При отсутствии дефектов (3%) и при объеме дефектов от 5% до 25% состояние оценивается как **удовлетворительное**; при 30% дефектов и более - **неудовлетворительное**. При затоплении грунтовыми водами дается площадь затопления в % от площади подвала и оценка **аварийное**.

#### **4.4.5. Техническое подполье**

4.4.5.1. Уточняется наличие под всем зданием, под частью, либо отсутствие.

4.4.5.2. Дефекты и состояние отмечаются аналогично подвалу.

#### **4.4.6. Технический этаж**

4.4.6.1. Отмечается наличие, отсутствие, местонахождение.

4.4.6.2. Отмечаются дефекты строительных конструкций, наличие протечек от инженерных сетей (дефекты инженерных сетей даются в описаниях систем ЦО, ГВС, ХВС, канализации).

Состояние оценивается аналогично подвалу.

#### **4.4.7. Гараж-стоянка (подземный)**

4.4.7.1. Отмечается: встроенный, встроенно-пристроенный, пристроенные, отсутствует, площадь (кв.м.), этажность, количество машиномест.

4.4.7.2. Обследуется техническое состояние стен, перекрытий. Отмечаются дефекты всех строительных конструкций в соответствующих позициях заключения.

4.4.7.3. Дефекты вентиляционной системы, противопожарной автоматики и других инженерных систем отмечаются в соответствующих позициях заключения.

Состояние оценивается аналогично подвалу.

#### **4.4.8. Вестибюли, крыльца**

4.4.8.1. При обследовании пристроенных и встроенно-пристроенных вестибюлей отмечается состояние:

- несущих и ограждающих конструкций (стен, перекрытия); наличие деформаций, трещин, промерзаний;

- кровли, входных дверей и оконных заполнений, полов; наличие протечек.

4.4.8.2. При обследовании крылец отмечается:

- просадка, разрушение входных площадок и ступеней;

- разрушение опорных стенок, полов, конструкций пандусов, сходов и съездов для колясок, поручня.

4.4.8.3. Дается количество наружных и внутренних пандусов в шт (с нормативным уклоном от 5% до 8%).

4.4.8.4. Дается количество сходов, съездов (при уклоне более нормативного).

4.4.8.5. Отмечается наличие помещений для консьержей.

4.4.8.6. При отсутствии дефектов (3%) и при объеме дефектов от 5% до 25% и возможности их устранения без разработки технической документации состояние оценивается как **удовлетворительное**; при необходимости выполнения восстановления или усиления конструкций и их ремонта по разработанному проекту – **неудовлетворительным**; при угрозе обрушения конструкций – **аварийным**.

#### **4.4.9. Система ЦО**

4.4.9.1. Отмечается тип приборов – чугунные радиаторы, конвекторы, панели, калориферы, биметаллические радиаторы; наличие либо отсутствие терморегуляторов в квартирах;

наличие либо отсутствие АУУ (автоматизированных узлов управления) в шт.;

наличие либо отсутствие ОДУУ (общедомовой узел учета);

наличие либо отсутствие элеваторных узлов в шт;

наличие либо отсутствие тепловых узлов в шт.

4.4.9.2. При обследовании сетей в подземных помещениях осматриваются: трубопроводы, узлы управления, измерительные приборы; при наличии ИТП или ЦТП – оборудование, запорно-

регулирующая арматура. Отмечается наличие транзитных питающих трубопроводов.

4.4.9.3. При обследовании чердачных сетей осматриваются: трубопроводы, расширительный бак, воздухоотделители, запорно-регулирующая арматура.

4.4.9.4. На этажах обследуются стояки, подводы к отопительным приборам с запорно-регулирующей арматурой в квартирах и лестничных клетках, отопительные приборы; уточняется расположение стояков и подводов (открытое или закрытое).

4.4.9.5. К дефектам и неисправностям системы ЦО в подвале, чердаке, этажам относятся:

- недостаточный прогрев отдельных участков системы и отопительных приборов, связанный с засорами, завоздушиванием системы, разрегулировкой и другими причинами;
- коррозия трубопроводов и возникшие в связи с этим свищи и разрывы, наличие «хомутов» на магистральных и разводящих трубопроводах, стояках, подводках и конвекторах. При этом необходимо учитывать относятся ли такие явления только к отдельным участкам системы с дефектными трубами, либо ко всей системе;
- недействующая запорно-регулирующая арматура;
- измерительные приборы в узлах управления, находящиеся в нерабочем состоянии;
- полная, либо частичная утрата изоляции на чердаке и в подвале.

4.4.9.6. В зимний период, при жалобах на низкую температуру в квартирах, необходимо ее указать, а так же отметить температуру и давление воды в подающей и в обратной магистралях. Необходимо, с учетом данных по заявкам в ОДС, дать объемы дефектов (количество свищей, хомутов, недействующих приборов), местоположение (№№ квартир, подъезд, чердак и т.д.) и объемы замененных ранее участков, указать сроки появления дефектов.

4.4.9.7. При отсутствии дефектов (3%) в подвале, чердаке, на этажах и полностью в здании, если в системе при наличии

незначительных (от 5% до 25% от объема системы) дефектов и неисправностей, устранение которых возможно при техническом обслуживании, подготовке системы к отопительному сезону и текущем ремонте, оценивается как **удовлетворительное**.

При значительных объемах (30% и выше) дефектов и неисправностей, устранение которых связано с разработкой технической документации и капитальным ремонтом с частичной либо полной заменой элементов оценивается как **неудовлетворительное**.

При массовых дефектах и неисправностях, не позволяющих эксплуатировать систему – **аварийным**.

#### **4.4.10. Система ГВС**

4.4.10.1. Уточняется система: централизованная, от газовых и электрических водонагревателей, материал трубопроводов: полимеры, оцинкованная или черная сталь; отмечается наличие либо отсутствие ОДУУ (общедомовой узел учета)

4.4.10.2. В подземных помещениях обследуются магистральные и разводящие трубопроводы, запорно-регулирующая арматура. Отмечается наличие транзитных питающих трубопроводов.

4.4.10.3. На чердаке обследуются разводящие трубопроводы. На этажах обследуются подающие и циркуляционные стояки, подводки, полотенцесушители; отмечается скрытая (в стенах) или открытая прокладка к санитарно-техническим приборам.

4.4.10.4. К дефектам системы относятся:

- засоры отдельных участков и в целом системы;
- низкая температура воды;
- коррозия, наличие свищей и хомутов в трубопроводах, соединениях и полотенцесушителях;
- частично или полностью недействующая запорно-регулирующая арматура;
- недействующие водоразборные приборы;
- частичное или полное отсутствие изоляции на горизонтальных магистральные и разводящих трубопроводах, стояках.

4.4.10.5. При наличии в доме бойлерной необходимо отразить состояние в ней оборудования (насосы, бойлера) и трубопроводов, запорной и измерительной арматуры.

4.4.10.6. Объемы дефектов, оценка их состояния дается аналогично приведенным данным по системе ЦО.

#### **4.4.11. Система ХВС**

4.4.11.1. Отмечается материал трубопроводов: полимеры, оцинкованная или черная сталь, наличие либо отсутствие ОДУУ (общедомовой узел учета).

4.4.11.2. В подземных помещениях обследуются магистральные и разводящие сети, запорно-регулирующая арматура, состояние водомерного узла. Отмечается наличие транзитных питающих трубопроводов.

4.4.11.3. На этажах отмечается скрытая или открытая прокладка и обследуются стояки и подводки к сантехническим приборам.

4.4.11.4. К дефектам системы относятся:

- засоры отдельных участков и системы в целом;
- недостаточный напор;
- коррозия, наличие свищей, хомутов в трубопроводах;
- частично или полностью недействующая запорно-регулирующая арматура;
- отсутствие, частичное или полное, теплоизоляции на подвальных сетях и стояках, наличие конденсата.

4.4.11.5. В жилых домах при числе этажей от 12 и выше, общежитиях строительным объемом от 5000 куб.м. и больше обследуется система противопожарного водопровода: состояние трубопроводов, включая их наполнение водой, (по данным эксплуатирующей организации) оборудование инвентарем пожарных шкафов, состояние повысительных насосов, находящихся в здании.

К дефектам системы относятся:

- незаполненность системы водой;
- коррозия, свищи и хомуты на трубопроводах;
- разукomплектованность или отсутствие рукавов, стволов;
- недействующие повысительные насосы.



Данные заносятся в строку «Внутренний пожарный водопровод».

4.4.11.6. Объемы дефектов, оценка их состояния дается аналогично приведенных данных по системе ЦО.

#### **4.4.12. Канализация**

4.4.12.1. Отмечается материал: чугун, ПВХ; открытая или скрытая прокладка стояков, горизонтальных участков в подвале.

4.4.12.2. В подземных помещениях обследуются: техническое состояние сетей, наличие прочисток.

4.4.12.3. На этажах отмечается открытая или скрытая прокладка стояков, обследуются стояки и горизонтальные подводки к санитарно-техническим приборам.

4.4.12.4. К дефектами системы относятся:

- просадка участков трубопроводов в подвале, засоры, затопление, нарушение уклонов;
- нарушение опорных столбиков, отсутствие крышек прочисток и ревизий;
- нарушение герметичности соединений, трещины чугунных труб, деформация труб и фасонных частей из ПВХ;
- свищи, пробоины в трубопроводах подвала и этажах, отсутствие отдельных звеньев чердачной разводки;
- отсутствие изоляции трубопроводов на чердаке.

Оценка технического состояния аналогична системе ЦО.

#### **4.4.13. Система мусороудаления**

4.4.13.1. Определяется размещение мусоропроводов: на лестничных клетках, в квартирах, мусорокамер: на 1 этаже, заглубленные.

4.4.13.2. К дефектам относятся:

- поломки, негерметичность приемных клапанов;
- пробоины стволов, разрушение отдельных участков;
- коррозия мусороприемного оборудования;
- отсутствие облицовки, систем ГВС, ХВС и канализации в мусорокамерах;

- постоянные засоры стволов, расположенных в стенах;
- недействующее оборудование для прочистки.

При отсутствии дефектов (3%) и при объеме дефектов от 5% до 25%, устраняемых при техническом обслуживании и текущем ремонте, состояние системы оценивается как **удовлетворительное**.

При объеме дефектов в 30% и более, необходимости разработки технической документации для капитального ремонта системы - **неудовлетворительное**;

При невозможности прочистки мусоропроводов, расположенных в стенах, необходимости замены участков стволов из-за угрозы их обрушения - **аварийное**.

#### **4.5. Системы, эксплуатируемые и обследуемые специализированными организациями (группа В)**

##### **4.5.1. Номенклатура инженерных систем.**

Наличие и техническое состояние инженерных систем, обслуживаемых специализированными организациями определяется по данным формы № 1 «Список жилых домов района» и формы № 2 «Данные по актам проверки специализированными организациями инженерных систем», с выверкой и уточнениями на объекте.

##### **4.5.2. Оценка технического состояний инженерных систем.**

При описании характера и местоположения выявленных дефектов (столбец 2) в обязательном порядке указывается состояние системы (работоспособное либо неработоспособное).

**Работоспособное** состояние системы оценивается как **удовлетворительное (У)**, **неработоспособное** как **неудовлетворительное (Н)**.

При отсутствии в акте специализированной организации оценки технического состояния системы – **не определяется (Н/о)**.

##### **4.5.3. Связь с ОДС**

4.5.3.1. Отмечается ее наличие функционирует или отсутствует. При наличии указываются ее характеристики: лифтовая, охранная (закрытие чердака, подвала), комплексная (лифтовая + охранная).

4.5.3.2. К дефектам относится выход ее из строя (поломки, обрыв сети и т.п.).

4.5.3.3. При отсутствии связи в домах без лифтов, а также при неработоспособном состоянии связи в других домах, состояние системы оценивается как **неудовлетворительное**.

#### **4.5.4. Вентиляция**

Дополнительно к данным специализированной организации, имеющимся в документах необходимо отметить:

- состояние венткоробов и шахт на чердаке, имеющиеся в них дефекты;
- наличие непроектных козырьков и зонтов над шахтами домов с «теплым» чердаком, их состояние;
- наличие самовольного демонтажа участков сборных каналов в отдельных квартирах (№ и количество квартир приводится по данным владельца дома).

Состояние вентиляции **неудовлетворительным** оценивается при нарушении ее функционирования в 30% и более квартир.

#### **4.5.5. Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов**

Отмечается наличие либо отсутствие системы. При наличии системы отмечается работоспособная она либо неработоспособная. При неработоспособном состоянии оценивается как неудовлетворительное.

#### **4.5.6. ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)**

Отмечается наличие либо отсутствие системы. При наличии системы отмечается работоспособная она либо неработоспособная. При неработоспособном состоянии оценивается как неудовлетворительное.

#### **4.5.7. Система кондиционирования воздуха.**

Отмечается наличие либо отсутствие системы. При наличии системы отмечается работоспособная она либо неработоспособная, указываются ее характеристики:

- с автоматическим регулированием,
- с ручным регулированием.

При неработоспособном состоянии оценивается как **неудовлетворительное**.

#### **4.5.8. Газоходы**

На основании данных специализированной организации по газоходам отмечается: недостаточная тяга, ее отсутствие, а также разрушение газоходов на чердаке и оголовков на кровле.

При наличии указанных дефектов состояние газоходов оценивается как **аварийное** и подлежащее незамедлительному исправлению.

#### **4.5.9. Лифты**

Уточняется количество пассажирских, в том числе навесных, и грузопассажирских лифтов. Из актов освидетельствования и диагностики состояния лифтов, полученных от владельца дома или управляющей организации (см. п.3.7д), заносятся основные дефекты, требующие капитального ремонта, замены или модернизации. В этом случае дается оценка **неудовлетворительно**.

#### **4.5.10. Подъемные устройства для маломобильных групп населения.**

Отмечается наличие либо отсутствие подъемников, их количество в шт., работоспособное либо неработоспособное состояние подъемников.

#### **4.5.11 Устройства для автоматического опускания лифта**

Отмечается наличие либо отсутствие устройства, **работоспособное** либо **неработоспособное** состояние (только для домов, в которых имеется ППА).

#### 4.5.12. Система ЭС

4.5.12.1. Дополнительно к данным специализированной организации, а также дефектным актам по системе отмечается:

- количество электрощитовых (ВРУ – вводно-распределительное устройство), расположение в подвале, на 1 этаже, на 1-м этаже в отдельном нежилом помещении:

- наличие либо отсутствие резервного питания ВКВ (второй кабельный ввод), работоспособное либо неработоспособное его состояние;

- наличие либо отсутствие АВР (автоматическое включение резервного питания); **работоспособное** либо **неработоспособное** его состояние.

- наличие видимых дефектов (отсутствие осветительных приборов, наличие времянок в подвале и чердаке, в лестничных клетках, деформированных или сломанных дверей эл. щитов).

4.5.12.2. При необходимости замены, по данным специализированной организации, магистральных электросетей, оборудования ВРУ и поэтажных щитов дается оценка **неудовлетворительное**.

4.5.12.3. При неработоспособном состоянии ВКВ и АВР они оцениваются как неудовлетворительные.

#### 4.5.13. Системы ППА и ДУ

Отмечается наличие либо отсутствие систем, **работоспособное** либо **неработоспособное** их состояние.

Указывается характеристика систем: комплексная (ППАиДУ), не комплексная (ДУ).

#### 4.5.14. Система оповещения о пожаре.

К системе относится наличие световых или звуковых оповещателей.

Отмечается наличие либо отсутствие системы, **работоспособная** она либо **неработоспособная**.

#### 4.5.15. Система газоснабжения

4.5.15.1. Отмечается расположение ввода: подвальный, цокольный; разводка: по квартирам, лестничным клеткам.

Видимые дефекты (коррозия, утрата окраски, нарушение крепления).

4.5.15.2. По данным диагностики (при ее наличии) отмечается необходимость замены внутридомовой разводки, газовых плит и водоподогревателей.

Оценка состояния систем дается на основании документов специализированных организаций.

При разводке сетей по лестничным клеткам состояние оценивается как **неудовлетворительное**.

4.5.15.3. Отмечается состояние системы: работоспособное либо неработоспособное.

#### **4.5.16. Система видеонаблюдения.**

Отмечается наличие либо отсутствие системы, **работоспособное** либо **неработоспособное** состояние.

Указывается характеристика:

- в лифте
- в подъезде
- прилегающей территории,
- комплексная (при наличии в подъезде и прилегающей территории).

### **5. ИНСТРУМЕНТАЛЬНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ**

**5.1.** Инструментальное обследование осуществляется по заданию Мосжилинспекции (перечень строений и элементов, подлежащих обследованию, прилагается к техническому заданию на выполнение этого вида работ) и предусматривает обследование от 1 до 5 элементов на каждом доме с использованием прибора для определения прочности конструкций, портативного термометра-гидрометра, уровня, стальной рулетки и цифровой фотокамеры, приборов для тепловизионного обследования.

Предусматривается два вида инструментального обследования: обследование несущих конструкций и обследование ограждающих конструкций (тепловизионное).

**5.1.1.** Результаты инструментального обследования несущих конструкций (Приложение 10) включают общие данные и фотографии дома, описание выявленных дефектов (их фотофиксация, не менее 4-х экземпляров), цифровые данные по деформациям, при необходимости, температурно-влажностным показателям, и выводам о необходимости капитального ремонта, усиления и замены элемента по специально разработанному проекту, либо устранению дефектов при техническом обслуживании или текущем ремонте.

**5.1.2.** Наличие результатов инструментального обследования несущих конструкций отмечается в дополнительных данных Заключения по дому (стр. 10).

По району результаты инструментального обследования выдаются отдельным томом в одном экземпляре, а также в электронном виде в формате, совместимом с существующими файлами общегородской базы данных мониторинга жилищного фонда города Москвы.

**5.2.** Работы по инструментальному (тепловизионному) обследованию ограждающих конструкций (Приложение 11) выполняются при отрицательной температуре наружного воздуха.

**5.2.1.** Контролю в выборочном порядке подлежат:

- стеновые панели;
- межпанельные стыки;
- заполнения оконных и балконных проёмов.

**5.2.2.** Снаружи здания подлежат обследованию фасады и их фрагменты (цоколи, фризové панели, переходные балконы, лестничные клетки, входы в подвал, мусорокамеры и т.д.).

**5.2.3.** Выполняется контроль 1<sup>-й</sup>-2<sup>-х</sup> проблемных квартир –стен, чердачных перекрытий, стен лестничных клеток, окон и балконных дверей и т.д.

**5.2.4.** При обследовании ограждающих конструкций выполняются замеры температурно-влажностных характеристик помещений чердака, подвала и лестничных клеток.

**5.2.5.** При внутренней съёмке отмечаются участки наружных стен с величиной  $\Delta t_c$ , превышающей нормативные значения.

**5.2.6.** При наружной съёмке фиксируются места активных теплопотерь (межпанельные стыки, панели, проёмы). Отмечаются наиболее характерные места.

**5.2.7.** При наличии значительных теплопотерь через панели, окна и балконы, межпанельные стыки по площади фасадов более 30%, коэффициенте остекления  $K_{ос} > 0,30$ , ориентации главного фасада на С или СВ, следует рекомендовать утепление стен и первоочередные ремонт либо замену оконных и балконных блоков.

**5.2.8.** Материалы инструментального (тепловизионного) обследования передаются руководителем группы инструментального обследования руководителю мониторинга по административному округу не позднее 15 дней до срока выпуска документации по району.

**5.2.9.** В комплект этих документов входят:

-заполненный бланк «Результаты тепловизионного обследования ограждающих конструкций»;

-ситуационный план с указанием мест контроля (не менее 5 мест);

-план типового этажа с указанием мест контроля в квартирах;

-фото и термограммы мест контроля.

**5.2.10.** В бланке «Результаты тепловизионного обследования ограждающих конструкций» в таблице «Результаты тепловизионного обследования ограждающих конструкций» в столбце  $\Delta t_c$  даются пояснения, привязки или указания мест контроля, где отмечены значительные отклонения замеренных параметров от нормативных.

В таблице «Заключение по результатам обследования» даются пояснения с привязкой к месту контроля наиболее дефектных участков и узлов ограждающих конструкций.

**5.2.11.** Результаты тепловизионного контроля готовятся в 2-х экземплярах:



- 1-ый для владельца здания (управляющей компании) комплектуется в отдельном томе по району;

- 2-ой для архива,

а также в электронном виде в формате, совместимом с существующими файлами общегородской базы данных мониторинга жилищного фонда города Москвы.

**5.3.** Руководитель мониторинга по округу вносит при необходимости в бланк «Заключение о техническом состоянии жилого строения» по результатам тепловизионного обследования дополняя в столбце «дефекты» по трем позициям - межпанельные стыки, фасады, стены.

В таблице «Рабочая информация» на 10 странице при необходимости записываются рекомендации по утеплению стен, либо теплозащита обеспечена. В общих выводах дается подробная информация по утеплению.

## **6. УКАЗАНИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ БЛАНКА-ФОРМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

**6.1.** Бланк «Заключения» на 10 страницах заполняется исполнителем по всем позициям полностью, без пропусков. В первом столбце 5-9 страниц характеристика элемента дается в соответствии с перечисленными в пунктах раздела 4 (типовой справочник формулировок), при отсутствии элемента данного вида пишется слово «отсутствует».

**6.2.** Форма собственности и управляющая организация берется из формы № 1, в домах с частной собственностью дается название ТСЖ, ЖСК, физического лица, юридического лица, в государственной – министерство, г. Москва.

**6.3.** При изменении либо необходимости уточнения адреса дома записывается новый адрес и в дополнительных данных пункт об его уточнении.

**6.4.** «Паспортные данные», включая физический износ, заполняются по данным базы МосГорБТИ.

**6.5.** Наличие встроенных/надстроенных инженерных сооружений берутся из формы №1 с выверкой и уточнением их на объекте.

**6.6.** Класс энергетической эффективности здания, проектное удельное потребление тепловой энергии, величина отклонения (%) – в бланке не указываются. Они рассчитываются и проставляются программным способом (компьютерный расчет). Фактическое удельное потребление тепловой энергии рассчитывается исполнителем работ по формуле:  $Q_{\text{фактическое}} / S_{\text{полезная}}$ . При этом фактическое потребление тепловой энергии ( $Q_{\text{фактическое}}$ ) берется из формы №5, а полезная площадь по зданию – из данных МосгорБТИ. Потребление тепловой энергии зданием подсчитывается путем сложения количества тепловой энергии (Гкал), оплаченного управляющей компанией за отопительный сезон (с 1 октября по 30 апреля), или, при наличии общедомовых приборов учета тепловой энергии, - выставленных ресурсоснабжающей организацией к оплате объемов тепловой энергии в Гкал по показаниям приборов учета (с учетом доборов) за указанный период. При отсутствии данных в форме №5 (по домам, принадлежащим ТСЖ, ЖСК, находящихся на самообслуживании) фактическое потребление тепловой энергии ( $Q_{\text{фактическое}}$ ) берется по выставленным ресурсоснабжающей организацией к оплате объемам тепловой энергии в Гкал (с учетом доборов) за полный отопительный период.

Следует учесть, что полученный в результате программного расчета класс энергетической эффективности здания является предварительным. Более точно класс энергетической эффективности здания определяется при энергетическом обследовании дома.

**6.7.** «Наличие технических заключений и проектов ремонта», данные об энергетических показателях, встроенных тепловых и энергетических сооружениях, наличии транзитных магистралей, вносятся из форм, представленных Управой района.

**6.8.** Выводы по результатам предыдущего обследования заполняются из бланка-формы предыдущего обследования при отсутствии оценки записывается **не определено (н/о)**.

**6.9.** В случае объединения 2-х или более строений в одно, в дополнительные данные включается пункт об объединении и делается соответствующая отметка для внесения необходимого уточнения в справку при сдаче района.

**6.10.** На 2<sup>ой</sup> – 4<sup>ой</sup> страницах Заключения, в соответствующую строчку столбца рекомендованных объемов капитального ремонта, записывается рекомендация из общих выводов предыдущего обследования конструкции и инженерных систем. При этом:

а) если рекомендовалась замена либо восстановление всей системы, заполняется строка, соответствующая данному элементу, и в третьем столбце записывается 100% по всей системе, а по элементам с детализацией данных заполняются все строчки и также записывается 100%;

б) если рекомендовалась частичная замена или ремонт системы, то заполняется строка, соответствующая данному элементу, и в третьем столбце записывается %, отмеченный дефектной частью предыдущего заключения, а по элементам с детализацией заполняются только строчки с рекомендованными объемами необходимого капитального ремонта и записывается соответствующий % замены либо ремонта.

в) четвертый столбец (год) и пятый (выполненный объем в %) заполняется в случае выполнения рекомендаций, при этом полное выполнение отмечается 100%, а частичное – соответствующим % от рекомендованного объема.

Данные по выполненному ремонту принимаются из базы Мониторинга.

В случае выполнения по элементу объемов капитального ремонта на протяжении нескольких лет, в четвертом столбце проставляется последний год ремонта, а в дополнительных данных делается соответствующая запись о сроках проведения ремонта.

г). По инженерным системам, эксплуатируемым специализированными организациями, при рекомендованном ремонте записывается 30%, при восстановлении рабочего состояния всей системы либо замены всего оборудования – 100%.

**6.11.** На страницах 5 и 7 в столбце «Перечень и характеристика элементов» при нескольких видах элементов характеристика записывается по преобладающему принципу конструкции, материала, типа, особенности и т.п. из типового справочника формулировок.

В элементе «Перекрытия» дается характеристика «ж/бетонные» при 100% наличии таких перекрытий в строении; характеристика «деревянные» дается при 100% наличии, а так же в тех случаях, когда в строении имеются железобетонные или сводчатые перекрытия только над подвалом, в санузлах и ваннах.

Характеристика «смешанные» дается когда, кроме подвальных и санузловых железобетонных, в доме имеются также перекрытия над отдельными этажами и подъездами, например, над 1 этажом, чердачное, в 3-ем подъезде и т.п.

В позициях «кровля», «подвалы», «фасады», «гараж-стоянки» указывается площадь (кв.м.)

В позициях «Балконы, лоджии, козырьки, эркеры, лифты» - указывается их количество, в позиции «ЭС» - количество ВРУ, в системе ЦО – количество АУУ, элеваторных и тепловых узлов, в позиции «Гараж-стоянка» - количество этажей и машиномест, в позиции «Лифты» - количество соответствующих лифтов.

**6.12.** В столбце «Характер и местоположение выявленных дефектов в конструкциях и инженерных системах от «Крыши» до «Мусоропроводов» включительно дается подробное описание повреждений с привязкой к квартирам, этажам, секциям, помещениям. Рекомендации по отражению выявленных дефектов подробно приведены в разделе 4.

Для этих элементов в столбце 3 записываются оценка из предыдущего обследования, а в столбце 5 – по результатам обследования.

**6.13.** В столбце 5 «Оценка» указываются:

6.13.1. Для элементов группы **A** четыре состояния:

- **нормативное (НОР)**
- **работоспособное (Р)**
- **ограниченно работоспособное (ОГР)**
- **аварийное (А)**

Подробности даны в разделе 4.3. (Несущие конструкции).

6.13.2. Для элементов группы **Б** три состояния:

- **удовлетворительное (У)**
- **неудовлетворительное (Н)**
- **аварийное (А)**

При отсутствии доступа в обследуемое помещение (подвал, чердак) проставляется оценка **не определено (Н/о)**.

При обследовании инженерных систем, кровель, межпанельных стыков необходимо пользоваться информацией, имеющейся в ОДС по заявкам жителей.

Подробности даны в разделе 4.4.

6.13.3. Для элементов группы **В**, при их наличии, два состояния:

- **работоспособное (У)**
- **неработоспособное (Н)**

6.13.4. Кроме оценок, для позиций: ОДС, вентиляция, лифты, устройство для автоматического опускания лифта, подъемники для маломобильных групп населения; система ЭС, ВКВ, автоматика включения резервного питания ЭС (АВР), система кондиционирования воздуха, системы ППАиДУ, система оповещения о пожаре, газоходы, газоснабжение, система видеонаблюдения, система промывки и прочистки мусоропроводов записываются рекомендации, дата и № заключения специализированной эксплуатационной организации, а также состояние (работоспособное либо неработоспособное).

6.13.5. При отсутствии документов специализированных организаций у владельца дома, что уточняется при проведении обследования, в столбце № и даты обследования записывается **не представлено** (н/п). При работоспособном состоянии элемента (по данным владельца) отмечается **удовлетворительное** состояние, а при отсутствии оценки – **не определено** (н/о).

6.13.6. При отсутствии протоколов и актов проверки специализированными организациями имеющихся в доме систем, отмеченных **п.п.4.5.3 – 4.5.16**, или их просроченности, в дополнительных данных заключения, отмечается необходимость

регулярных обследований соответствующих систем с устранением обнаруженных дефектов.

Подробности даны в разделе 4.5.

**6.14.** При обследовании дома, не обследованного на 3-м этапе Мониторинга и имеющего техническое заключение сторонних организаций, их рекомендации должны учитываться только на 2 - 4-ой страницах Заключения без внесения оценок сторонних организаций на 5-9 страницах, со следующей записью в дополнительных данных на 10-ой странице:

« Рекомендации по объемам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие (стр. 2 - 4) даны ориентировочно с учетом технического заключения института (МосжилНИИпроект, МНИИТЭП и т.д.) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ » .

Рекомендации по объемам капитального ремонта при IV этапе могут не совпадать с предыдущими.

**6.15.** На странице 10 в «Дополнительных данных» отмечается наличие результатов инструментального и тепловизионного обследования, даются сведения о необходимости выполнения срочных охранных мероприятий (№ и дата предписания), сведения об авариях, пожарах, выполненных несанкционированных перепланировках и т.п. Повторно дается характеристика «перекрытий» и при полностью выполненных работах по утеплению стен делается запись – «Выполнено утепление стен с заменой заполнений» либо «Выполнено утепление стен». При отсутствии информации о необходимости утепления стен либо о выполненных работах по их утеплению проставляется «Н/и» (не имеется).

**6.16.** На 2-й странице двухстраничного бланка указывается причина не обследования здания:

- отселено полностью
- ТЗ специализированной организации
- отказ от обследования
- используется под нежилые цели (в случае отсутствия документа о переводе в нежилой фонд)

**6.17.** Выводы по результатам обследования и рекомендации по необходимым объемам капитального ремонта делаются руководителем работ с учетом сроков эксплуатации, объемов и видов выполненных ремонтов их качества и т.п.

На 4<sup>ой</sup> странице руководитель работ делает выводы о выполненных ранее данных рекомендации по ремонту.

**6.18.** По техническому состоянию здания в целом приняты пять видов оценок в зависимости от состояния и важности элементов в системе здания, которые определяются следующим образом:

- **нормативное** – все конструктивные элементы, инженерные системы и их оборудование находятся в нормативном состоянии, а эксплуатация здания возможна без ограничений;
- **работоспособное** – все несущие конструкции находятся в нормативном либо в работоспособном состоянии и хотя бы одна из не несущих конструкций или инженерных систем в неудовлетворительном состоянии;
- **ограниченно работоспособное** – хотя бы одна из несущих конструкций находится в ограниченно работоспособном состоянии;
- **недопустимое** – хотя бы одна из несущих конструкций находится в аварийном состоянии и по зданию не имеется решения Правительства Москвы о признании дома аварийным;
- **аварийное** - несущие конструкции дома находятся в аварийном состоянии, имеется решение Правительства Москвы о признании дома аварийным.

## **7. УЧЕТ РЕЗУЛЬТАТОВ ВНЕОЧЕРЕДНЫХ ОБСЛЕДОВАНИЙ, ВЫПОЛНЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАМИ МОСЖИЛИНСПЕКЦИИ ПО АВАРИЙНЫМ ДОМАМ И АВАРИЙНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ В ОСТАЛЬНЫХ ДОМАХ.**

**7.1.** Перечень домов обследуемого района, по которым имеются внеочередные обследования, готовится в распечатанном виде

администратором темы и за один месяц до начала обследования передается руководителю работ по административному округу.

**7.2.** Распечатка внеочередных обследований выполняется соответствующими службами окружных инспекций с использованием возможностей удаленного доступа за один месяц до начала обследования района.

**7.3.** Исполнитель при обследовании аварийных домов и аварийных несущих элементов в остальных домах должен ознакомиться с результатами имеющихся внеочередных обследований за предыдущие годы и подтвердить либо опровергнуть выводы по фактическому техническому состоянию дома или элемента (стены, перекрытия, лестницы, балконы, лоджии, козырьки, эркеры, крыши – в части несущих покрытий).

**7.4.** При полном выполнении рекомендаций предыдущего очередного обследования, выполненных специализированной организацией по специально разработанному проекту и принятых государственными (рабочими) комиссиями, состояние строения (элемента) оценивается как работоспособное.

**7.5.** При выполнении рекомендаций по части здания, принятой госкомиссией, состояние этой части оценивается как работоспособное; оценка по не отремонтированной части остается прежней. Аналогично оцениваются отремонтированные (восстановленные) либо замененные конструкции только в части здания, в не отремонтированной части оценивается фактическое состояние этого элемента.

**7.6.** При выполнении рекомендаций по элементу с отступлением от проектной документации, либо без проекта и не принятого государственной (рабочей) комиссией, оценка состояния элемента не изменяется, о чем делается соответствующая запись в графе выявленных дефектов. На 2-ой – 4-ой страницах выполнение по этому элементу не проставляется и в «Дополнительных данных» (стр. 10) делается соответствующая запись.

**7.7.** При выполнении только охранных и поддерживающих мероприятий исполнителем отмечается, что сделано, в графе «Дефекты».



**7.8.** При полном невыполнении рекомендаций по аварийному элементу владельцу здания должно быть дано повторное предписание о необходимости срочного выполнения охранных мероприятий.

**7.9.** Перечень внеочередных обследований (организация, №, дата, рекомендовано: дается на 1-ой странице в разделе «Наличие технических заключений и проектов ремонта».

## **8. УЧЕТ ЕЖЕГОДНЫХ ДАННЫХ ВЫПОЛНЕННЫХ ОБЪЕМОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.**

**8.1.** Перечень домов обследуемого района, по которым имеются сведения о выполненных объемах работ, готовится и передается в распечатанном виде администратором темы.

**8.2.** Распечатка и передача сведений по ежегодным объемам капитального ремонта осуществляется соответствующей службой Мосжилинспекции.

**8.3.** Исполнителю при обследовании домов района, необходимо учитывать выполненные объемы капитального ремонта за прошедшее пятилетие.

**8.4.** Исполнителем анализируются сведения по ежегодным объемам и уточняются на месте при обследовании.

Данные по выполненным объемам капитального ремонта вносятся в соответствующие графы на страницах 2-4.

## **9. ЭЛЕКТРОННАЯ ОБРАБОТКА МАТЕРИАЛОВ МОНИТОРИНГА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**9.1.** Рукописно заполненные исполнителем бланки-формы Заключений анализируются руководителем работ по району, при необходимости возвращаются исполнителю на доработку либо исправление, на 4-ой и 10-ой страницах, даются выводы о выполненных за предыдущее пятилетие и предусматриваемым на последующее пятилетие объемам работ по капитальному ремонту.

**9.2.** Обработанные руководителем работ бланки-формы Заключения передаются оператору, который производит введение результатов обследования в точном соответствии с руководством оператора по АИС «Мониторинг ТСЖФ Москвы»

**9.3.** Отпечатанные бланки-формы заключений возвращаются исполнителю для проверки правильности и полноты выполненной работы оператором. При обнаружении ошибок отпечатанные бланки-формы возвращаются оператору на исправление.

Одновременно ликвидируются проблемные поля и делаются соответствующие отметки по исправлениям, которые должны осуществляться администратором темы.

**9.4.** По завершению электронной обработки всех жилых домов района осуществляется передача оператором всей электронной (архивной) базы района администратору темы.

## **10. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ МОНИТОРИНГА ПО РАЙОНАМ**

**10.1.** Полученная администратором темы электронная архивная база района обрабатывается, после чего выдается:

- список всех обследованных домов;
- список домов предыдущего 3-го этапа, отсутствующих в 4-ом этапе;
- список домов 4-го этапа, отсутствующих в 3-ем этапе.

**10.2.** После устранения возможных несоответствий в адресах, принятия руководителем работ необходимых мер по обследованию пропущенных домов, делается распечатка следующих аналитических таблиц и форм по району (Приложение 12):

- Общий список жилых домов
- Список жилых домов в аварийном, недопустимом и ограниченно работоспособном состоянии
- Список жилых домов на ремонт кровли
- Список жилых домов на герметизацию межпанельных стыков
- Список жилых домов на ремонт фасадов

- Список жилых домов на ремонт системы ЦО
- Список жилых домов на ремонт системы горячего водоснабжения
- Список жилых домов на ремонт системы холодного водоснабжения
- Список жилых домов на ремонт подвалов
- Список жилых домов на ремонт системы газоснабжения
- Список жилых домов на восстановление систем противопожарной автоматики и дымоудаления
- Общая характеристика жилищного фонда
- Характеристика изменения технического состояния жилых зданий
- Характеристика изменения технического состояния кровель жилых зданий
- Характеристика изменения технического состояния конструкций и инженерных систем
- Информация о выполнении рекомендаций по капитальному ремонту жилых домов
- Информация о наличии документации в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилых зданий" по инженерным системам, эксплуатируемым специализированными организациями
- Список жилых домов с выполненным инструментальным обследованием
- Список жилых домов с выполненным утеплением стен
- Список необследованных жилых домов

**10.3.** Руководитель работ анализирует результаты выполненного обследования, при обнаружении ошибок дает информацию администратору по их устранению.

**10.4.** Руководитель работ готовит пояснительную записку по результатам обследования всего жилищного фонда района с отражением положительных и наиболее важных отрицательных моментов на основании анализа всех аналитических таблиц и форм.

**10.5.** После устранения всех возможных сбоев и ошибок администратором выполняется сквозная печать всех Заключений.

Заключения просматриваются и подписываются руководителем работ.

**10.6.** Электронная база района администратором передается по акту ЗАО «ЭЛКО ТЕХНОЛОГИИ» для включения результатов обследования в общегородскую базу в формате файлов обмена информацией ИАС «Мониторинг ТСЖФ города Москвы».

**10.7.** Руководитель работ готовит научно-технический отчет по району, содержащий следующие таблицы:

- характеристику изменения технического состояния жилых зданий района;
- характеристику изменения технического состояния кровель;
- характеристику изменения технического состояния конструкций и инженерных систем;
- информацию о выполнении рекомендаций по капитальному ремонту жилых домов.

Объемы необходимого капитального ремонта жилищного фонда района с отпечатанными томами результатов обследования являются приложением к научно-техническому отчету.

**10.8.** Научно-технический отчет по району с двумя экземплярами переплетенных приложений передается Государственной жилищной инспекции Москвы.