



КонсультантПлюс

"СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния"  
(утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 853/пр)  
(ред. от 29.07.2024)

Документ предоставлен [КонсультантПлюс](#)

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 06.12.2024

Утвержден и введен в действие  
[Приказом](#) Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 24 декабря 2019 г. N 853/пр

## СВОД ПРАВИЛ

### ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ

#### ПРАВИЛА ОЦЕНКИ АВАРИЙНОГО И ОГРАНИЧЕННО-РАБОТОСПОСОБНОГО ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

**Multi-apartment residential buildings.  
Rules for definition of emergency  
and limited-serviceable technical condition**

**СП 454.1325800.2019**

Список изменяющих документов  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. [Приказом](#)  
Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр,  
[Изменения N 2](#), утв. [Приказом](#)  
Минстроя России от 29.07.2024 N 485/пр)

**Дата введения  
25 июня 2020 года**

## Предисловие

### Сведения о своде правил

1 ИСПОЛНИТЕЛИ - Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений - ЦНИИПромзданий" (АО "ЦНИИПромзданий") и Акционерное общество "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" (АО "КТБ ЖБ")

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 "Строительство"

3 ПОДГОТОВЛЕН к утверждению Департаментом градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России)

4 УТВЕРЖДЕН [приказом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 г. N 853/пр и введен в действие с 25 июня 2020 г.

5 ЗАРЕГИСТРИРОВАН Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт)

6 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего свода правил соответствующее уведомление будет опубликовано в установленном порядке. Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования - на официальном сайте разработчика (Минстрой России) в сети Интернет*

## Введение

Настоящий свод правил разработан для массовой оценки технического состояния жилых многоквартирных зданий и структуризации жилого фонда малой и средней этажности.

Настоящий свод правил разработан в целях обеспечения требований Федерального [закона](#) от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и с учетом требований Федеральных законов от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ "Жилищный кодекс Российской Федерации", от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации", от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании", а также [постановления](#) Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" и в развитие [ГОСТ 31937-2011](#) Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

Свод правил разработан авторским коллективом: АО "ЦНИИПромзданий" (руководитель разработки - д-р техн. наук, проф. *В.В. Гранев*, канд. техн. наук *Н.Г. Келасьев*, канд. экон. наук *Е.А. Лепешкина*, *А.С. Денисов*, *А.Ю. Солодова*) и АО "КТБ ЖБ" (руководитель разработки - канд. техн. наук, доц. *А.А. Давидюк*, *А.А. Золотарев*, д-р техн. наук *А.Н. Давидюк*, *А.В. Беляев*, *Э.Е. Алпеева*, *С.С. Антипов*).

### 1 Область применения

(раздел 1 в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

Настоящий свод правил устанавливает правила оценки технического состояния жилых многоквартирных зданий (далее - жилые здания) с выявлением зданий, конструкции либо системы инженерно-технического обеспечения которых находятся в аварийном и ограниченно-работоспособном техническом состоянии, и распространяется на жилые здания высотой до 75 м.

### 2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

[ГОСТ 12.4.026-2015](#) Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний

[ГОСТ 31937-2011](#) Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

[ГОСТ 34081-2017](#) Здания и сооружения. Определение параметров основного тона собственных колебаний

[ГОСТ Р 50193.1-92](#) (ИСО 4064/1-77) Измерение расхода воды в закрытых каналах. Счетчики холодной питьевой воды. Технические требования  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[ГОСТ Р 50571.16-2019](#)/МЭК 60364-6:2016 Электроустановки низковольтные. Часть 6. Испытания  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020](#) Здания и сооружения. Общие термины  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[ГОСТ Р 56194-2014](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

[СП 30.13330.2020](#) "СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий" (с изменениями N 1, N 2)  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[СП 60.13330.2020](#) "СНИП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха" (с изменением N 1)  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[СП 256.1325800.2016](#) Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа (с изменениями N 1, N 2, N 3, N 4, N 5)  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[СП 329.1325800.2017](#) Здания и сооружения. Правила обследования после пожара

[СанПиН 1.2.3685-21](#) Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[СанПиН 2.1.3684-21](#) Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий  
(ссылка введена [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

Примечание - При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования - на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю "Национальные стандарты", который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя "Национальные стандарты" за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии свода правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

### **3 Термины, определения и сокращения**

(раздел 3 в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

#### **3.1 Термины и определения**

В настоящем своде правил применены термины по [ГОСТ 31937](#), [ГОСТ Р ИСО 6707-1](#), а также следующие термины с соответствующими определениями:

**3.1.1 аварийное состояние системы инженерно-технического обеспечения:** Техническое состояние, при котором система инженерно-технического обеспечения полностью утратила работоспособность и ее дальнейшая эксплуатация недопустима.

Примечание - Необходим или капитальный ремонт с полной или частичной заменой оборудования, или реконструкция системы инженерно-технического обеспечения.

**3.1.2 визуальное обследование систем инженерно-технического обеспечения:** Обследование систем инженерно-технического обеспечения, проводимое в целях предварительной оценки технического состояния систем инженерно-технического обеспечения по внешним признакам и определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования.

**3.1.3 дефект:** Каждое отдельное несоответствие строительной конструкции или части инженерной системы, в которой произошло изменение (нарушение целостности и пр.), установленным требованиям.

3.1.4 **единичная конструкция:** Несущая строительная конструкция (часть конструкции), являющаяся повторяющимся элементом в совокупности всех несущих строительных конструкций данного типа.

3.1.5

**несущие конструкции (элементы):** Конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.  
[ГОСТ 30247.1-94, пункт 3.1]

3.1.6 **нормативное техническое состояние системы инженерно-технического обеспечения:** Состояние системы инженерно-технического обеспечения, при котором параметры всех критериев оценки ее технического состояния соответствуют установленным требованиями нормативных документов и (или) проекта.

3.1.7 **обследование систем инженерно-технического обеспечения:** Определение фактического технического состояния систем инженерно-технического обеспечения, выявление дефектов, повреждений и неисправностей, количественная оценка физического и морального износа, установление отклонений от проекта и нормативных требований.

3.1.8 **ограниченно-работоспособное техническое состояние системы инженерно-технического обеспечения:** Состояние системы инженерно-технического обеспечения, при котором ее эксплуатация возможна при проведении необходимых мероприятий по восстановлению отдельных элементов системы инженерно-технического обеспечения (текущий или капитальный ремонт).

3.1.9 **остаточный ресурс системы инженерно-технического обеспечения:** Календарная продолжительность эксплуатации системы инженерно-технического обеспечения от момента установления ее технического состояния до перехода в аварийное состояние.

Примечание - Для расчета остаточного ресурса используются данные визуального и инструментального обследования, а также информация о нормативных сроках службы всех элементов системы инженерно-технического обеспечения.

3.1.10 **оценочное количество аварийных баллов:** Количество баллов, определенных в соответствии с требованиями настоящего свода правил, которые фиксируют количество нарушений, обнаруженных при визуальном осмотре систем инженерно-технического обеспечения и при оценке несущих конструкций.

3.1.11 **помещение:** Пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями или условными границами.

3.1.12 **потеря целостности:** Снижение несущей способности и (или) устойчивости единичной конструкции в результате нарушения формы или физических свойств материала изготовления (разрушение, образование сквозных трещин с разделением на две части и более, био- и огнепоражение и т.д.).

3.1.13 **простенок:** Часть стены, ограниченная центральными осевыми линиями смежных оконных или дверных проемов.

3.1.14 **работоспособное техническое состояние системы инженерно-технического обеспечения:** Состояние системы инженерно-технического обеспечения, при котором ее отдельные контролируемые параметры не отвечают требованиям проекта или нормативным требованиям, но имеющиеся нарушения в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности эксплуатационных показателей.

3.1.15 **эффективное количество аварийных баллов:** Оценочное количество аварийных баллов, определенное с учетом установленных нормативных требований к инженерным системам.

## 3.2 Сокращения

---

В настоящем своде правил применены следующие сокращения:

ВРУ - вводно-распределительное устройство;

ГВС - система горячего водоснабжения;

ГРЩ - главный распределительный щит;

КИП - контрольно-измерительные приборы;

УЗДП - устройство защиты от дугового пробоя;

ХВС - система холодного водоснабжения.

#### 4 Общие положения

4.1 Оценка технического состояния жилого здания осуществляется путем осмотра доступных несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения здания и измерения их контролируемых параметров.

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

4.2 Аварийное состояние жилого здания наступает в результате:

- разрушения части здания;
- разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- повреждения части здания в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости строительных несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности;
- деформации недопустимой величины несущих строительных конструкций.

4.3 Аварийное состояние несущих строительных конструкций балконов, наружных галерей, козырьков не является основанием для признания технического состояния жилого здания аварийным, если существуют возможности по усилению аварийных элементов или проведению иных мероприятий по обеспечению безопасности без отселения жильцов и прекращения эксплуатации жилого здания в целом.

Для осуществления проектных работ по восстановлению указанных аварийных элементов следует проводить дополнительные обследования в соответствии с [ГОСТ 31937](#).

4.4 Для жилого здания не устанавливается аварийное состояние при наличии в нем в аварийном состоянии только деревянных несущих строительных конструкций покрытия, в случае если существуют возможности по усилению аварийных деревянных несущих строительных конструкций покрытия без отселения жильцов и прекращения эксплуатации жилого здания в целом.

4.5 Аварийное состояние лестниц не является основанием для признания технического состояния жилого здания аварийным, в случае если выявленные дефекты не препятствуют безопасной эксплуатации и существуют возможности по усилению или замене аварийных элементов без отселения жильцов и нарушения эксплуатации жилого здания в целом.

4.6 Оценку технического состояния проводят для жилого здания в целом. В случае, когда выявленные аварийные дефекты локализованы в обособленной части жилого здания (пристройке) и при необходимости проведения оценки технического состояния такой части, а также оценки ее возможного влияния на фундаменты смежных неаварийных частей жилого здания, следует проводить обследования в соответствии с [ГОСТ 31937](#).

4.7 Аварийную категорию технического состояния жилого здания определяют по результатам осмотра и измерения контролируемых параметров в соответствии с [5.1.2](#), [5.1.5](#).

4.8 Ограниченно-работоспособную категорию технического состояния жилого здания определяют по результатам осмотра и измерения контролируемых параметров в соответствии с [5.1.6](#), [5.1.7](#).

4.9 При невозможности определения технического состояния жилого здания, подвергавшегося температурному воздействию в процессе пожара, в соответствии с настоящим сводом правил оценку технического состояния несущих строительных конструкций осуществляют в соответствии с [СП 329.1325800](#).

4.10 При фактической утрате жилого здания (части здания) вследствие пожара составляют соответствующий акт.

4.11 По результатам осмотра и измерения контролируемых параметров несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения жилого здания заполняют форму технического заключения по оценке технического состояния жилого многоквартирного здания (далее - форма заключения), приведенную в [приложении А](#).  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

К форме заключения прикладывают схемы с фиксацией мест расположения аварийных и ограниченно-работоспособных несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения с фотофиксацией их дефектов.  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

4.12 В случае если в жилом здании ограниченно-работоспособной категории выявлено аварийное состояние деревянной стропильной системы покрытия/лестниц/балконов/наружных галерей/козырьков, техническое заключение должно содержать указания о необходимости восстановления эксплуатационной функции (полной или частичной) и (или) проведения мероприятий по обеспечению безопасности дальнейшей эксплуатации жилого здания.

4.13 В связи с тем, что объем данных, полученных в соответствии с требованиями настоящего свода правил, недостаточен для проведения проектных работ по восстановлению, усилению, капитальному ремонту и реконструкции жилых зданий, для которых установлена аварийная или ограниченно-работоспособная категория технического состояния, для осуществления проектных работ по восстановлению, усилению, капитальному ремонту и реконструкции указанных зданий следует проводить дополнительные обследования в соответствии с [ГОСТ 31937](#).

## **5 Оценка технического состояния жилых зданий**

### **5.1 Методика оценки технического состояния несущих строительных конструкций и жилого здания в целом**

5.1.1 Оценка технического состояния отдельных несущих строительных конструкций осуществляют путем сопоставления фактических значений параметров, определенных в ходе осмотра, с критериями, приведенными в [таблицах 5.2 - 5.26](#). Результатом оценки несущей строительной конструкции является выявление или невыявление аварийной и ограниченно-работоспособной категорий ее технического состояния.

5.1.2 Несущую строительную конструкцию относят к аварийной категории технического состояния, если хотя бы одно из значений оцениваемых параметров соответствует критерию аварийности.

Оценку отдельной несущей строительной конструкции на соответствие критериям аварийности проводят в соответствии с критериями аварийности. Рекомендуемый порядок проверки критериев аварийности приведен в [таблицах 5.2 - 5.26](#).  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

Категорию технического состояния несущей строительной конструкции устанавливают как аварийную после выявления первого соответствия оцениваемого параметра одному из указанных критериев и дальнейшую оценку по оставшимся критериям для этой конструкции не проводят.

При выявлении признаков аварийности внутренней несущей стены или колонны в пределах этажа к

аварийной категории технического состояния также относят расположенные непосредственно над ними участки стены или колонны верхних этажей.

5.1.3 Несущую строительную конструкцию относят к ограниченно-работоспособной категории технического состояния, если хотя бы одно из значений оцениваемых параметров соответствует критерию ограниченно-работоспособной категории в соответствии с [таблицами 5.2 - 5.26](#).

5.1.4 В случае если в жилом здании имеются несущие строительные конструкции, для которых в настоящем своде правил не предусмотрены критерии аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояний и в которых при осмотре выявлены существенные повреждения, их оценку проводят в соответствии с [ГОСТ 31937](#).

5.1.5 Жилое здание относят к аварийной категории технического состояния, если выявлено более 5% несущих строительных конструкций хотя бы одного типа (за исключением конструкций, указанных в [4.4 - 4.6](#)) от общего количества несущих строительных конструкций данного типа, но не менее трех, соответствующих аварийной категории технического состояния.

5.1.6 В случае если не выявлено достаточного количества аварийных несущих строительных конструкций для признания жилого здания аварийным в целом, но имеется единичный существенный дефект отдельной несущей строительной конструкции, который может повлечь за собой угрозу обрушения жилого здания, оценку технической категории состояния жилого здания проводят в соответствии с [ГОСТ 31937](#). Наличие угрозы обрушения устанавливают при проведении оценки технического состояния жилого здания.

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

5.1.7 Жилое здание относят к аварийной категории, если выявлено два типа и более несущих строительных конструкций (за исключением типов конструкций, указанных в [4.4 - 4.6](#)) с числом аварийных несущих строительных конструкций более 3% общего количества конструкций в каждом, но не менее трех суммарно.

5.1.8 Жилое здание относят к ограниченно-работоспособной категории, если оно не отнесено к аварийной категории, но более 5% несущих строительных конструкций от общего количества несущих строительных конструкций всех типов, отнесены к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям.

5.1.9 Жилое здание относят к ограниченно-работоспособной категории, если оно не отнесено к аварийной категории, но хотя бы одна несущая строительная конструкция отнесена к аварийной.

## **5.2 Общие правила проведения освидетельствования технического состояния жилого здания**

5.2.1 Работы по освидетельствованию технического состояния жилого здания проводят в составе:

- подготовительных работ, предусматривающих: ознакомительный выезд для осмотра жилого здания (при необходимости), ознакомление с технической документацией на объект (при наличии); составление плана осмотра и разработку формы фиксации дефектов; организационные мероприятия по взаимодействию с эксплуатирующей организацией и жильцами;

- осмотра и измерения контролируемых параметров несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с разработанным планом.

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

5.2.2 Для ознакомления с жилым зданием проводят сбор сведений:

- год постройки здания;
- место расположения здания;
- фотографии фасадов;
- фотографии дефектных участков;

- результаты предыдущих технических заключений по обследованию;
- данные бюро технической инвентаризации (БТИ) (схемы поэтажных планов, конструктивные элементы здания, сведения о переоборудовании и перепланировках);
- конструктивная схема здания;
- технико-экономические показатели здания (общая площадь здания (отдельно указывают площадь квартир и площадь нежилых помещений), количество этажей, количество квартир);
- сведения о проведенных ремонтах, усилениях, сносе элементов здания (при наличии);
- сведения об имевших место аварийных случаях (пожары, протечки для деревянных конструкций, перепланировки квартир и др.) и чрезвычайных ситуациях (наводнения, землетрясения и др.);
- сведения о ненадлежащем техническом состоянии здания, полученные от жильцов и эксплуатирующей организации;  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)
- сведения о системах инженерно-технического обеспечения здания.  
(введено [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

5.2.3 Ознакомительный выезд на объект осуществляют в случае отсутствия данных о функционировании жилого здания, необходимых сведений о конструктивной схеме, типе несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения жилого здания.  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

В зависимости от результатов ознакомительного выезда:

- составляют соответствующий акт осмотра произвольной формы о фактической утрате функций жилого здания на основании технического освидетельствования разрушения здания и (или) прекращения его эксплуатации в качестве жилого;  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)
- при наличии внешних признаков аварийного состояния наружных стен для жилых зданий с несущими или самонесущими наружными стенами проводят измерения выявленных дефектов и в случае подтверждения аварийного состояния несущей строительной конструкции на основании [5.1.2](#) составляют техническое заключение об аварийном состоянии жилого здания без проведения дальнейших исследований;  
(в ред. [Изменения N 2](#), утв. Приказом Минстроя России от 29.07.2024 N 485/пр)
- осуществляют сбор отсутствующих сведений для разработки плана осмотра и измерения контролируемых параметров, к которым относятся схемы поэтажных планов с указанием несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, сведения о материале несущих строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, указания на наиболее поврежденные несущие строительные конструкции и системы инженерно-технического обеспечения жилого здания, фотографии фасадов и выявленных дефектов и повреждений.  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

5.2.4 При проведении осмотра и измерений контролируемых параметров несущих строительных конструкций жилого здания должны соблюдаться требования:

- осмотру и измерениям контролируемых параметров подлежит не менее 10% (но не менее трех) несущих строительных конструкций каждого типа;  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)
- для объективной оценки категории технического состояния жилого здания в целом выборка однотипных несущих строительных конструкций для проведения измерений контролируемых параметров должна включать элементы, расположенные в различных частях (помещениях) жилого здания;

- измерениям и фиксации подлежат контролируемые параметры дефектов, соответствующие перечню параметров оценки технического состояния, представленных в [таблицах 5.2 - 5.26](#);

- должно быть обеспечено применение унифицированных методов и средств измерений, обеспечивающих объективность и достоверность результатов технического освидетельствования.

5.2.5 При оценке достаточности выборки несущих строительных конструкций, подлежащих осмотру с инструментальным измерением контролируемых параметров, количественный подсчет несущих строительных конструкций каждого типа осуществляют исходя из определения единичной конструкции в соответствии с [таблицей 5.1](#) и 5.2.6.

5.2.6 За единичную конструкцию принимают несущую строительную конструкцию (часть конструкции), соответствующую следующим требованиям:

- единичная конструкция является наиболее типичным, повторяющимся элементом в совокупности всех конструкций данного типа;

- существует возможность осмотра единичной конструкции целиком: для наружных стен - по всей высоте, для внутренних конструкций - в пределах одного помещения или квартиры.

Единичные конструкции одного типа, но имеющие различные геометрические и конструктивные параметры, в самостоятельные подтипы не выделяются (например, балки разной длины, плиты, простенки различной площади и т.д.).

5.2.7 Перечень основных единичных конструкций приведен в таблице 5.1.

Таблица 5.1

**Перечень основных единичных конструкций жилых зданий**

Часть жилого здания	Материал несущей строительной конструкции	Маркировка несущей строительной конструкции	Единичная конструкция	
			Внешний осмотр	Внутренний осмотр
Фундамент, стены подвала	Железобетон, бетон	Ф-ЖБ	Видимая часть фундамента (фундаментной стены/фундаментной балки (ростверка) с фундаментными столбами) в проекции простенка стены	Часть фундамента (фундаментной стены/фундаментной балки (ростверка) с фундаментными столбами) в проекции простенка стены в границах помещения, на высоту видимой части либо подвального/цокольного помещения
	Камень	Ф-К		
	Древесина	Ф-Д		
	Смешанный	Ф-СМ		
Наружные стены	Железобетон, бетон, шлакобетон (и разновидности)	С-ЖБ	Простенок на всю высоту, плита (изделие)	Простенок на всю высоту, плита (изделие)
	Камень	С-К	Простенок на всю высоту	Простенок на всю высоту

	Древесина	С-Д	Простенок на всю высоту	Простенок на всю высоту
	Смешанный (деревянный каркас с заполнением)	С-СМ	Простенок на всю высоту, несущий элемент каркаса	Простенок на всю высоту, несущий элемент каркаса на всю высоту
Внутренние стены	Железобетон, бетон, шлакобетон (и разновидности)	С-ЖБ	-	Простенок в границах этажа
	Камень	С-К	-	Простенок в границах этажа
	Древесина	С-Д	-	Простенок в границах этажа
	Смешанный (деревянный каркас с заполнением)	С-СМ	-	Простенок в границах этажа, несущий элемент каркаса в границах высоты этажа
Колонна	Железобетон	К-ЖБ	Колонна	Колонна в границах высоты этажа
	Камень	К-К	Колонна	Колонна в границах высоты этажа
	Металл	К-М	Колонна	Колонна в границах высоты этажа
	Древесина	К-Д	Колонна	Колонна в границах высоты этажа
	Смешанный (камень с металлической обоймой)	К-СМ	Колонна	Колонна в границах высоты этажа
Перекрытия <1>	Железобетон	П-ЖБ Б-ЖБ	-	Плита (изделие) Ригель, прогон, балка
	Металл	Б-М	-	Ригель, прогон, балка
	Древесина	Б-Д	-	Ригель, прогон, балка
	Камень (кирпичные своды)	П-К	Свод, каменное перекрытие	Свод, каменное перекрытие, то же в границах помещения
	"Деревянный накат" по металлическим балкам	П-СМ	-	"Деревянный накат" по периметру, ограниченный несущими балками

Покрытие	Металл	СТР-М	-	Несущее стропило
	Древесина	СТР-Д	-	Совокупность конструкций в пределах стропильного шага (обрешетка, подкосы, прогоны, мауэрлат, кобылки), то же в границах помещения
	Железобетон	П-ЖБ Б-ЖБ	-	Плита Балка
Балконы, козырьки	Балконная плита	ДП-ЖБ	Консольная балконная плита, балконная плита с опорами/консольными балками	-
	Козырек входа	ДК-ЖБ	Козырек входа (консольная плита), козырек с опорами или подвесом	-
Лестница	Железобетон	ЛК-ЖБ	Лестничный марш, площадка	Лестничный марш, площадка
	Металл	ЛК-М	Лестничный марш, площадка	Лестничный марш, площадка
	Древесина	ЛК-Д	Лестничный марш, площадка	Лестничный марш, площадка
	Смешанный	ЛК-СМ	Лестничный марш, площадка	Лестничный марш, площадка
<p>&lt;1&gt; В случае отсутствия возможности установить точные габариты плит перекрытий за единичную конструкцию принимают условные плиты длиной, равной шагу вертикальных несущих строительных конструкций, и расчетным значением ширины, одинаковым для всех плит.</p>				

5.2.8 Обязательно к включению в план осмотра подлежат:

- несущие строительные конструкции, о дефектах которых есть информация;
- несущие строительные конструкции помещений общего пользования;
- несущие строительные конструкции в подвальных помещениях, помещениях нижних и верхних этажей.

При отсутствии данных о наличии дефектов в однотипных несущих строительных конструкциях (балках, колоннах, плитах и панелях стен) выборку осуществляют равномерно по всей площади жилого здания.

5.2.9 Дополнительным основанием для выбора несущих строительных конструкций для осмотра являются признаки аварийного технического состояния, приведенные в 5.3.

---

5.2.10 План осмотра несущих строительных конструкций жилого здания разрабатывают с учетом возможной корректировки на месте проведения работ, вызванной, в частности:

- отсутствием доступа в квартиры и иные помещения жилого здания, включенные в план;
- отсутствием доступа непосредственно к несущим строительным конструкциям для проведения запланированных измерений;
- выявлением при осмотре жилого здания несущих строительных конструкций с внешними признаками аварийного состояния и не включенных в план.

5.2.11 Натурные работы по оценке технического состояния жилого дома включают:

- осмотр доступных несущих и самонесущих наружных стен жилого здания и выявление наиболее поврежденных участков;
- корректировку плана осмотра и выборки несущих строительных конструкций для дальнейших измерений на основе произведенного осмотра;
- осмотр и измерение контролируемых параметров несущих строительных конструкций, расположенных в нежилых помещениях: подвалах (технических подпольях), лестничных клетках, коридорах, чердаках, технических помещениях;
- осмотр несущих строительных конструкций выборочных квартир с инструментальными измерениями контролируемых параметров;
- оценку фактических значений контролируемых параметров выявленных дефектов на соответствие критериям аварийного, ограниченно-работоспособного технического состояний по [таблицам 5.2 - 5.26](#);
- указания местоположения аварийных и ограниченно-работоспособных несущих строительных конструкций на схемах фасадов и поэтажных планах;
- заключение о выявлении или невыявлении аварийной, ограниченно-работоспособной категорий технического состояния жилого здания в соответствии с правилами [5.1.3 - 5.1.7](#).

5.2.12 Измерения параметров несущих строительных конструкций проводят методами неразрушающего контроля, в том числе с использованием ультразвукового метода и метода динамических испытаний.  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

5.2.13 Точность средств измерений и инструмента, используемых при технической оценке в случае необходимости, должна быть подтверждена свидетельством о поверке средства измерений в соответствии с [пунктом 4.6](#) ГОСТ 31937-2011.

5.2.14 Осмотр несущих строительных конструкций, скрытых обшивкой, по возможности проводят без нарушения механической целостности обшивки - через технологические зазоры и отверстия (например, для подвесных потолков - в местах крепления точечных светильников и т.д.), в местах, где слой обшивки возможно временно удалить или отогнуть без нарушения целостности покрытия.

Если для технической оценки несущих строительных конструкций стен и плит перекрытия требуется вскрытие обшивки, а для технической оценки деревянных балок перекрытия - вскрытие полов, то вскрытие проводят с согласия и в присутствии жильцов квартиры.

При отказе жильцов квартиры на вскрытие, как исключение, для фиксации дефектов, скрытых обшивкой, разрешается использовать фото- и видеоматериалы жильцов. При этом участок жилого здания на фото- или видеоматериале должен быть однозначно определяемым.

5.2.15 В целях унификации заключений, выполненных в соответствии с настоящим сводом правил, устанавливается следующий состав технического заключения:

- 
- титульный лист организации, выполнившей техническую оценку;
  - заполненная форма заключения в соответствии с [приложением А](#);
  - заполненная форма оценки "Фиксация дефектов несущих строительных конструкций жилого многоквартирного здания" (далее - форма оценки) в соответствии с [приложением Б](#);
  - общие выводы по результатам технической оценки.

Заполненные формы оценки и заключения представляют в электронном виде заданного формата с присвоением оценке идентификационного номера технического заключения.

5.2.16 На подготовительном этапе работ форму оценки заполняют в части:

- последовательности осмотра наружных и внутренних несущих строительных конструкций жилого здания, не требующих доступа в помещения квартир;
- перечня выбранных для осмотра помещений (в том числе помещений квартир) с указанием несущих строительных конструкций, техническое состояние которых подлежит оценке;
- перечня несущих строительных конструкций, аварийное состояние которых в техническом заключении о техническом состоянии жилого здания выделяется в отдельный пункт (деревянные покрытия, балконы, наружные галереи, козырьки);
- последовательности измерений контролируемых параметров по каждой оцениваемой конструкции.

Для всех конструкций, включенных в план осмотра, указывают единичную конструкцию, определенную в соответствии с [5.2.7](#).

Порядок нумерации единичных конструкций приведен в [приложении В](#).

Графическое приложение к форме оценки разрабатывают в объеме схем поэтажных планов, фасадов, разрезов (при необходимости) с указанием обследуемых помещений и мест расположения несущих строительных конструкций.

В качестве схемы фасадов допускается использование фотографий, в том числе в электронном виде, если программное обеспечение позволяет в полевых условиях отмечать на них места размещения поврежденных несущих строительных конструкций.

Порядок заполнения формы оценки приведен в [приложении Г](#).

5.2.17 На этапе полевых работ форму оценки заполняют в части фактических значений контролируемых параметров, полученных непосредственно при проведении измерений. На схемах планов и фасадов отмечают местоположение аварийных и ограниченно-работоспособных несущих строительных конструкций и осуществляют фотофиксацию аварийных дефектов.

5.2.18 По окончании полевых работ составляют акт о техническом освидетельствовании несущих строительных конструкций жилого здания. Форма оценки является обязательным приложением к акту. Каждый лист формы оценки визируется непосредственным исполнителем.

5.2.19 Аналитическая обработка данных формы оценки включает:

- подсчет количества несущих строительных конструкций каждого типа, для которых были проведены контрольные измерения. Подсчет проводят путем суммирования несущих строительных конструкций по всем оцениваемым помещениям и выражают в абсолютном значении (количество единичных конструкций) и процентах от общего количества несущих строительных конструкций данного типа в жилом здании. Подсчет осуществляют для подтверждения достаточности выборки в соответствии с [5.2.4](#), [5.2.5](#);

- подсчет количества несущих строительных конструкций каждого типа в аварийном,

ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Результат подсчета выражают в процентах от общего количества конструкций данного типа в жилом здании;

- оценку технического состояния жилого здания на основании проведенных расчетов в соответствии с [5.1.3](#) - [5.1.7](#).

Итоговые результаты аналитической обработки данных, полученных на объекте при осмотре и измерении контролируемых параметров несущих строительных конструкций, изложенные в виде сводной таблицы, включают в техническое заключение по оценке технического состояния жилого здания (см. [приложение А](#)).

### **5.3 Критерии оценки технического состояния единичных конструкций жилых зданий**

5.3.1 Измерение параметров проводят с применением доступных приборов и приспособлений, таких как рулетка, линейка, отвес, штангенциркуль, бинокль, молоток и т.п. В случаях, когда указанных приборов и приспособлений недостаточно для получения необходимых данных, используют теодолиты, нивелиры, лазерные линейки. Результаты измерения контролируемых параметров фиксируют с использованием условных обозначений и обязательной расшифровкой принятых обозначений. Кроме того, проводят фотофиксацию основных дефектов и повреждений, на основании которых несущие строительные конструкции относят к аварийной или ограниченно-работоспособной категории.

5.3.2 Дополнительным основанием для выбора несущих строительных конструкций для осмотра являются признаки аварийного состояния, приведенные в [5.3.3](#).

5.3.3 Основными признаками неработоспособного состояния несущих строительных конструкций являются определенного вида повреждение и дефекты, к которым в первую очередь относятся:

- деформации (сквозные трещины, прогибы и выгибы, просадки и т.п.) конструкций;
- изменение проектного положения конструкций (отклонения от вертикали, смещение с опор и т.п.);
- уменьшение площади сечения элементов конструкций (вследствие разрушения и износа материалов).

5.3.4 Измерение контролируемых параметров единичной конструкции осуществляют по материалу несущей конструкции.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду Приложение В, а не Приложение Г.

5.3.5 Рекомендуется использование единой системы нумерации и условных обозначений единичных конструкций жилого здания, принятой для формирования единого реестра технических заключений зданий. Порядок нумерации и присвоения условных обозначений для единичных конструкций приведен в [приложении Г](#).

5.3.6 Числовые показатели площади, длины и других измеряемых параметров в [таблицах 5.2 - 5.26](#) приведены для единичной конструкции, если не указано иное.

5.3.7 При выявлении расстройств соединений (трещин) в узлах примыкания единичных конструкций, дефект учитывают при оценке технического состояния всех единичных конструкций, соединение между которыми нарушено.

#### **5.3.8 Критерии оценки категорий технического состояния несущих строительных конструкций фундаментов и стен подвалов (Ф)**

Оценку технического состояния проводят для несущих строительных конструкций фундаментов и стен подвалов, изготовленных из бетона (железобетона), камня (кирпича) и древесины. Значения критериев при отнесении фундаментов и стен подвалов к ограниченно-работоспособной и аварийной

категориям приведены в таблицах 5.2 - 5.4.

Таблица 5.2

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций фундаментов и стен подвалов из бетона и железобетона (Ф-ЖБ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Сквозная трещина в цокольной части, стене подвала, ростверке	3,5 - 5,0 мм ширины раскрытия	Более 5,0 мм ширины раскрытия
3 Вертикальная осадка цоколя (искривление горизонтальной линии)	25% - 35% толщины цоколя	Более 35% толщины цоколя
4 Выпучивание из плоскости стены подвала (из-за давления грунта)	1,4% - 2,0% общего пролета стены	Более 2,0% общего пролета стены
5 Разрушение материала по толщине сечения	10%-15% толщины сечения	Более 15% толщины сечения
6 Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры ростверка при разрушении защитного бетонного слоя	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.3

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций фундаментов и стен подвалов из камня и мелких блоков (Ф-К)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Сквозная трещина в цокольной части, стене подвала, ростверке	3,5 - 5,0 мм ширины раскрытия	Более 5,0 мм ширины раскрытия
3 Вертикальная осадка цоколя (искривление горизонтальной линии)	25% - 35% толщины цоколя	Более 35% толщины цоколя
4 Выпучивание из плоскости стены подвала (из-за давления грунта)	1,4% - 2,0% общего пролета стены	Более 2,0% общего пролета стены

5	Разрушение материала по толщине сечения	10% - 15% толщины сечения	Более 15% толщины сечения
---	---	---------------------------	---------------------------

Таблица 5.4

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций фундаментов из древесины (Ф-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Смещение (искривление) горизонтальной линии цоколя	25% - 35% толщины цоколя	Более 35% толщины цоколя
3 Разрушение (поражение гнилью) материала по толщине сечения	15% - 25% толщины сечения	Более 25% толщины сечения

Характерные места расположения дефектов:

- места сопряжения с отмостками;
- вводы инженерных коммуникаций;
- места вхождения свай в грунт;
- зона сопряжения свай с ростверком.

**5.3.9 Критерии оценки категорий технического состояния несущих строительных конструкций стен (С)**

Оценку технического состояния проводят для несущих стен, изготовленных из бетона (железобетона), шлакобетона, а также из камня (кирпича) и древесины. Значения критериев при отнесении стен к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблицах 5.5 - 5.8.

Таблица 5.5

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций несущих стен из железобетона, бетона, шлакобетона и их разновидностей (С-ЖБ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Вертикальная, наклонная трещина	3,5 - 5,0 мм ширины раскрытия	Более 5,0 мм ширины раскрытия

3	Крен	1/80 - 1/50 высоты стены	Более 1/50 высоты стены
4	Относительное смещение панели, блока в плоскости стены	14 - 20 мм	Более 20 мм
5	Относительное выступание панели, блока из плоскости стены	До 15% толщины панели, блока	Более 15% толщины панели, блока
6	Горизонтальное выпучивание стены	1/150 - 1/100 высоты простенка	Более 1/100 высоты простенка
7	Разрушение материала панели с уменьшением горизонтального сечения	До 15% толщины сечения	Более 15% толщины сечения

Таблица 5.6

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций несущих стен из камня (С-К)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Вертикальная, наклонная трещина	3,5 - 5,0 мм ширины раскрытия	Более 5,0 мм ширины раскрытия
3 Сквозные трещины в узлах примыкания продольных и поперечных стен	3,5 - 5,0 мм ширины раскрытия	Более 5,0 мм ширины раскрытия
4 Вертикальная, наклонная трещина в растянутой зоне надоконной железобетонной перемычки	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 1,5 мм ширины раскрытия
5 Крен	1/80 - 1/50 высоты стены	Более 1/50 высоты стены
6 Горизонтальное выпучивание простенка	1/80 - 1/50 высоты стены	Более 1/50 высоты стены
7 Разрушение материалов кирпичной кладки по горизонтальному сечению стены	10% - 15% толщины сечения	Более 15% толщины сечения

Таблица 5.7

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций несущих стен в виде срубов из древесины (С-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Крен	30% - 50% толщины стены	Более 50% толщины стены
3 Местное выпучивание простенков брусчатых стен	30% - 50% толщины стены	Более 50% толщины стены
(в ред. <a href="#">Изменения N 1</a> , утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)		
4 Поражение гнилью сечения бревен или брусьев стен	30% - 50% толщины стены	Более 50% толщины стены

Таблица 5.8

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций несущих стен из деревянного каркаса с заполнением (С-СМ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Крен	1/50 - 1/10 высоты стены	Более 1/10 высоты стены
3 Осадка элементов сборно-щитовых и каркасных стен с образованием перекосов и щелей между элементами стены из-за расстройств соединений между элементами	Щели и перекосы между элементами стены размером 1,2 - 2,0 см	Щели и перекосы между элементами стены размером более 2,0 см
4 Поражение гнилью каркаса и обшивок стен сборно-щитовых и каркасных стен	30% - 50% толщины конструкции	Более 50% толщины конструкции

Характерные места расположения дефектов:

- стыки панелей;
- простенки и перемычки;
- места прохождения водостоков и расположения выступающих деталей фасадов (балконы, пояски и т.п.).

**5.3.10 Критерии оценки категорий технического состояния несущих строительных конструкций колонн (К)**

Оценку технического состояния проводят для несущих колонн, изготовленных из железобетона,

камня (кирпича), металла, древесины и смешанных материалов. Значения критериев при отнесении колонн к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблицах 5.9 - 5.13.

Таблица 5.9

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций колонн из железобетона (К-ЖБ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Продольные трещины в бетоне по всей высоте	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
3 Нормальные трещины в бетоне	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
4 Трещины в бетоне колонны на уровне верха консоли	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
5 Крен	1/80 - 1/50 высоты колонны	Более 1/50 высоты колонны
6 Горизонтальный выгиб колонны	1/150 - 1/100 высоты колонны	Более 1/100 высоты колонны
7 Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры колонны при разрушении защитного бетонного слоя	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения
8 Места отрыва поперечной арматуры от продольной на 1 м высоты колонны	Отсутствуют	Одно место отрыва и более

Таблица 5.10

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций колонн из камня (К-К)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины, разрывы	-	Выявлены
3 Продольные трещины в кладке по всей высоте	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия

4	Нормальные трещины в кладке	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
5	Наклонные, продольные и поперечные трещины в основании и на уровне верха колонны	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
6	Крен	1/80 - 1/50 высоты колонны	Более 1/50 высоты колонны
7	Выгиб колонны	1/300 - 1/200 высоты колонны	Более 1/200 высоты колонны

Таблица 5.11

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций колонн из металла (К-М)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины, разрывы	-	Выявлено
3 Крен	1/80 - 1/50 высоты колонны	Более 1/50 высоты колонны
4 Горизонтальный выгиб колонны (потеря местной устойчивости)	1/80 - 1/50 высоты колонны	Более 1/50 высоты колонны
5 Уменьшение из-за коррозии площади сечения колонны	10% - 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.12

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций колонн из древесины (К-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины сквозные продольные (расслоение)	35% - 50% площади сечения	Более 50% площади сечения

3	Крен	35% - 50% стороны колонны	Более 50% стороны колонны
4	Выгиб (потеря устойчивости) колонн или элементов каркаса стены	35% - 50% толщины сечения	Более 50% толщины сечения
5	Поражение гнилью сечения опорных участков колонн и каркаса стен	35% - 50% площади сечения	Более 50% площади сечения

Таблица 5.13

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций колонн из смешанных материалов (камень с металлической обоймой) (К-СМ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Продольные трещины в кладке по всей высоте колонны	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
3 Нормальные трещины в кладке в растянутой зоне	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 1,5 мм ширины раскрытия
4 Наклонные, продольные и поперечные трещины в основании и на уровне верха колонны	0,7 - 1,0 мм ширины раскрытия	Более 1,0 мм ширины раскрытия
5 Крен	1/80 - 1/50 высоты колонны	Более 1/50 высоты колонны
6 Горизонтальный выгиб колонны	1/80 - 1/50 высоты колонны	Более 1/50 высоты колонны
7 Уменьшение из-за коррозии площади сечения вертикальных стоек металлической обоймы колонны	10% - 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Характерные места расположения дефектов:

- места опирания балок и настилов;
- вертикальные грани (ребра);
- низ колонны в местах стыка с полом;
- места пересечения с перекрытиями и полами.

**5.3.11 Критерии оценки категорий технического состояния балок перекрытия, ригелей (Б)**

Оценку технического состояния проводят для балок перекрытия, ригелей, изготовленных из железобетона, металла и древесины. Значения критериев при отнесении балок перекрытия, ригелей к

ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблицах 5.14 - 5.16.

Таблица 5.14

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций балок перекрытия и ригелей из железобетона (Б-ЖБ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Нормальные, наклонные трещины в бетоне растянутой зоны по всей длине конструкции	1,4 - 2,0 мм ширины раскрытия	Более 2,0 мм ширины раскрытия
3 Трещины в бетоне опорной части конструкции	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 1,5 мм ширины раскрытия
4 Прогиб	1/100 - 1/50 длины конструкции	Более 1/50 длины конструкции
5 Отслоение защитного слоя бетона и механические повреждения в растянутой зоне, с оголением арматуры	До 30% длины растянутой зоны	Более 30% длины растянутой зоны
6 Отслоение защитного слоя бетона и механические повреждения полки ригеля	До 30% длины полки	До 30% длины полки
7 Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры при разрушении защитного бетонного слоя	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.15

**Критерии оценки технического состояния балок и ригелей из металла (Б-М)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины, разрывы	-	Выявлено
3 Прогиб в плоскости стенки конструкции	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции

4	Прогиб в плоскости полки конструкции	1/140 - 1/100 длины конструкции	Более 1/100 длины конструкции
5	Потеря местной устойчивости полок составных сварных профилей сжатого пояса	До 50% ширины полок	Более 50% ширины полок
6	Потеря местной устойчивости стенки составных сварных профилей в сжатой зоне	До 25% высоты стенки	Более 25% высоты стенки
7	Уменьшение из-за коррозии площади сечения конструкции	10% - 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.16

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций балок и ригелей из цельной древесины (Б-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Продольные трещины (расслоение)	35% - 50% ширины сечения	Более 50% ширины сечения
3 Прогиб	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
4 Уменьшение из-за поражения гнилью площади сечения конструкции	15% - 25% площади сечения	Более 25% площади сечения
5 Уменьшение из-за поражения гнилью площади сечения опорных участков конструкции	20% - 30% площади сечения	Более 30% площади сечения

Характерные места расположения дефектов:

- середина пролета;
- опорная часть;
- зоны увлажнения и сосредоточения нагрузок.

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

- исключено с 04.04.2023. - [Изменение N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр.

**5.3.12 Критерии оценки категорий технического состояния плит и сводов перекрытий (П; СВ)**

Оценку технического состояния проводят для плит и сводов перекрытий, изготовленных из железобетона и камня (кирпича), а также смешанной строительной системы "деревянный накат" по металлическим балкам. Значения критериев при отнесении плит и сводов перекрытий к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблицах 5.17 - 5.19.

Таблица 5.17

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций плит и сводов перекрытий из железобетона (СВ-ЖБ)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Нормальные, наклонные трещины в бетоне растянутой зоны по всей длине конструкции	1,4 - 2,0 мм ширины раскрытия	Более 2,0 мм ширины раскрытия
3 Трещины в бетоне опорной части конструкции	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 1,5 мм ширины раскрытия
4 Прогиб	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
5 Отслоение защитного слоя бетона и механические повреждения в растянутой зоне, с оголением арматуры	До 30% длины растянутой зоны	Более 30% длины растянутой зоны
6 Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры при разрушении защитного бетонного слоя	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.18

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций плит и сводов перекрытий из камня (кирпичные своды) (СВ-К)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Нормальные, наклонные трещины в средней части свода	1,4 - 2,0 мм ширины раскрытия	Более 2,0 мм ширины раскрытия
3 Выпадение камней из кладки на 1 м <sup>2</sup>	До трех камней	Более трех камней

Таблица 5.19

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций перекрытия "деревянный накат" по металлическим балкам (П-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Прогиб в плоскости стенки конструкции	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
3 Разрушение деревянного наката	30% - 40% площади сечения	Более 40% площади сечения

Характерные места расположения дефектов:

- места опирания на стены и колонны;
- горизонтальные грани (края плит);
- нижняя плоскость плит;
- растянутая зона в срединной части свода.

### 5.3.13 Критерии оценки категорий технического состояния конструкций покрытия (П; Б)

Оценку технического состояния проводят для несущих строительных конструкций покрытия, включенных согласно [таблице 5.1](#) в единичную конструкцию и изготовленных из железобетона, металла и древесины. Значения критериев при отнесении единичных конструкций покрытий к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблицах 5.20 - 5.22.

Таблица 5.20

### Критерии оценки технического состояния единичных конструкций покрытия из железобетона (П-ЖБ, Б-ЖБ)

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Нормальные, наклонные трещины в бетоне растянутой зоны по всей длине балки, плиты	1,4 - 2,0 мм ширины раскрытия	Более 2,0 мм ширины раскрытия
3 Трещины в бетоне опорной части балки, плиты	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 1,5 мм ширины раскрытия
4 Прогиб балки	1/100 - 1/50 длины конструкции	Более 1/50 длины конструкции
5 Прогиб плиты	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции

6	Отслоение защитного слоя бетона и механические повреждения в растянутой зоне балки, плиты с оголением арматуры	До 30% длины растянутой зоны	Более 30% длины растянутой зоны
7	Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры при разрушении защитного бетонного слоя	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.21

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций покрытия из металла (СТР-М)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины, разрывы	-	Выявлено
3 Выгиб из плоскости стенки конструкции	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
4 Прогиб в плоскости полки конструкции	1/140 - 1/100 длины конструкции	Более 1/100 длины конструкции
5 Потеря местной устойчивости полок составных сварных профилей сжатого пояса	До 50% ширины полок	Более 50% ширины полок
6 Потеря местной устойчивости стенки составных сварных профилей в сжатой зоне	До 25% высоты стенки	Более 25% высоты стенки
7 Потеря пространственной устойчивости стропильной системы (смещения из вертикальной плоскости)	1/70 - 1/50 высоты стропильной системы	Более 1/50 высоты стропильной системы
8 Уменьшение из-за коррозии площади сечения конструкции	10% - 15% площади сечения	Более 15% площади сечения

Таблица 5.22

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций покрытия из древесины (СТР-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное

1	Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2	Продольные трещины	35% - 50% ширины сечения	Более 50% ширины сечения
3	Прогиб	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
4	Поражение гнилью с уменьшением площади сечения конструкции	15% - 25% площади сечения	Более 25% площади сечения
5	Уменьшение из-за поражения гнилью площади сечения опорных участков конструкции	20% - 30% площади сечения	Более 30% площади сечения
6	Потеря пространственной устойчивости стропильной системы (смещения из вертикальной плоскости)	1/45 - 1/30 высоты стропильной системы	Более 1/30 высоты стропильной системы

Характерные места расположения дефектов:

- места сопряжения кровли с трубами, парапетами и надстройками, с воронками внутренних водостоков, карнизы, ендовы;
- узлы деревянных стропильных конструкций;
- места опираний балок и плит;
- протяженные линейные участки балок и плит.

#### 5.3.14 Критерии оценки категорий технического состояния балконных плит, козырьков входа (ДБ, ДП)

Оценку технического состояния проводят для балконных консольных плит, козырьков входа, изготовленных из железобетона. Значения критериев при отнесении балконных плит, козырьков входа к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблице 5.23.

Таблица 5.23

#### Критерии оценки технического состояния единичных конструкций балконных плит и козырьков входа из железобетона (ДБ-ЖБ, ДП-ЖБ)

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Вертикальные трещины в местах заделки плиты	2,0 - 3,0 мм ширины раскрытия	Более 3 мм ширины раскрытия

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

3	Разрушение бетона сжатой зоны	10% - 15% площади сечения	Более 15% площади сечения
4	Разрушения защитного слоя бетона с оголением армирования растянутой зоны плиты в местах заделки плиты в стену	До 30% длины заделки	Более 30% длины заделки
5	Уменьшение из-за коррозии площади сечения армирования растянутой зоны	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения
6	Уклон плиты	10° - 15°	Более 15°

Характерные места расположения дефектов:

- места стыка плиты со стеной;
- участки в местах скопления влаги (углы козырька, примыкающие к стене);
- верхняя и нижние плоскости козырька;
- места сопряжения с опорами.

### 5.3.15 Критерии оценки категорий технического состояния лестничных конструкций

Оценку технического состояния проводят для лестничных несущих строительных конструкций, изготовленных из железобетона, металла и древесины. Значения критериев при отнесении лестничных конструкций к ограниченно-работоспособной и аварийной категориям приведены в таблицах 5.24 - 5.26.

Таблица 5.24

#### Критерии оценки технического состояния единичных конструкций лестниц из железобетона (ЛК-ЖБ)

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины в бетоне растянутой зоны косоуров марша, площадки	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 2,0 мм ширины раскрытия
3 Трещины в бетоне опорной части площадки, косоуров марша	1,0 - 1,5 мм ширины раскрытия	Более 1,5 мм ширины раскрытия
4 Прогиб косоуров марша, площадки	1/220 - 1/150 длины конструкции	Более 1/150 длины конструкции
5 Отслоение защитного слоя бетона и механические повреждения в растянутой зоне косоуров марша, площадки, с оголением арматуры	До 30% длины растянутой зоны	Более 30% длины растянутой зоны

6	Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры при разрушении защитного бетонного слоя косоуров марша, площадки	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения
---	---	------------------------	---------------------------

Таблица 5.25

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций лестниц из металла (ЛК-М)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Трещины, разрывы	-	Выявлено
3 Прогиб косоура в плоскости стенки	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
4 Прогиб косоура в плоскости полки	1/100 - 1/50 длины конструкции	Более 1/50 длины конструкции
5 Уменьшение из-за коррозии площади сечения косоура	14% - 20% площади сечения	Более 20% площади сечения
6 Уменьшение из-за коррозии площади сечения опорных участков косоура, заделанных в стену	15% - 25% площади сечения	Более 25% площади сечения

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду таблица 5.26, а не таблица 5.206.

Таблица 5.206

**Критерии оценки технического состояния единичных конструкций лестниц из древесины (ЛК-Д)**

Наименование критерия	Значение критерия	
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное
1 Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено
2 Продольные трещины	35% - 50% ширины сечения	Более 50% ширины сечения

3	Прогиб	1/120 - 1/80 длины конструкции	Более 1/80 длины конструкции
4	Поражение гнилью с уменьшением площади сечения косоура	15% - 25% площади сечения	Более 25% площади сечения
5	Поражение гнилью с уменьшением площади сечения опорных участков косоура, заделанных в стену	20% - 30% площади сечения	Более 30% площади сечения

Характерные места расположения дефектов:

- места сопряжения косоуров со стеной и площадкой;
- нижняя плоскость монолитных маршей, косоуров;
- горизонтальные грани (края) ступеней и площадок.

#### 5.4 Оценка влияния перепланировок на категорию технического состояния жилого здания

5.4.1 Для выявления перепланировок до начала технической оценки должны быть собраны следующие документы:

- планировка и конструктивные элементы жилого здания;
- сведения о ранее проведенных перепланировках (проекты перепланировок и (или) соответствующая техническая документация БТИ - при наличии).

5.4.2 При наличии указанных в 5.4.1 документов выявление перепланировок проводится путем сравнительного анализа фактической ситуации с планировочными решениями аналогичных помещений.

5.4.3 При отсутствии указанных в 5.4.1 документов выявление перепланировок осуществляется по результатам осмотра помещений.

5.4.4 Особое внимание следует уделять состоянию несущих строительных конструкций (в местах выявленных изменений) при следующих видах перепланировок:

- замена перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещение тяжелого оборудования в помещениях квартир;
- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах, а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- устройство лоджий, балконов, террас, веранд на вторых этажах и выше;
- переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в жилом здании;
- создание, изменение формы и ликвидация оконных и дверных проемов в несущих стенах;
- создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях жилых зданий, предусматривающее увеличение высоты здания;
- устройство более одной антресоли на площади помещения, в котором она сооружается;
- устройство на антресолях ванных комнат, душевых, санузлов, кухонь;
- установка газовых и (или) электрических плит на площади антресоли.

5.4.5 При выявлении перепланировки следует проводить оценку ее влияния на техническое состояние несущих строительных конструкций жилого здания. При отсутствии возможности такой оценки в соответствии с настоящим сводом правил необходимо провести обследование в соответствии с [ГОСТ 31937](#).

## **5.5 Методика оценки технического состояния систем инженерно-технического обеспечения жилого здания**

(подраздел 5.5 в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

5.5.1 Оценка технического состояния систем инженерно-технического обеспечения проводится в случае, если это предусмотрено техническим заданием на обследование жилого здания. Оценка состояния систем инженерно-технического обеспечения не требуется для признания технического состояния жилого здания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с [\[1\]](#) или ограниченно-работоспособным. Оценка состояния систем инженерно-технического обеспечения применяется для обоснования целесообразности (нецелесообразности) сноса или реконструкции жилого здания, категория технического состояния которого является аварийной, или при выборе поддерживающих мероприятий для жилого здания, категория технического состояния которого является ограниченно-работоспособной.

5.5.2 Оценку технического состояния систем инженерно-технического обеспечения жилых зданий следует осуществлять по критериям аварийности и ограниченной работоспособности для систем инженерно-технического обеспечения электроснабжения, отопления, теплоснабжения, ГВС, ХВС, водоотведения, вентиляции, пожарной безопасности. Данная оценка основана на балльной системе. Количество баллов определяет несоответствие системы инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям. Количество баллов подсчитывается в процессе визуального осмотра технического состояния систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с [таблицами 5.27 - 5.33](#).

Эффективное количество аварийных баллов определяют по формуле

$$N_{\text{эф}}^i = k_i N_o^i, \quad (5.1)$$

где  $N_{\text{эф}}^i$  - эффективное количество аварийных баллов при оценке технического состояния  $i$ -й системы;

$N_o^i$  - оценочное количество аварийных баллов при оценке технического состояния  $i$ -й системы;

$k_i$  - коэффициент, принимаемый равным 1, если иное не установлено нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации согласно [\[1, статья 65, часть 2, пункт 2\]](#).

Сумму эффективных аварийных баллов определяют по формуле

$$N_{\Sigma} = \sum k_i N_o^i. \quad (5.2)$$

5.5.3 Техническое состояние системы инженерно-технического обеспечения жилого здания следует признать аварийным при условии превышения суммы эффективных аварийных баллов 90% максимального суммарного количества эффективных аварийных баллов, установленных [таблицей 5.33](#).

5.5.4 Техническое состояние системы инженерно-технического обеспечения жилого здания следует признать ограниченно-работоспособным при условии превышения суммы эффективных аварийных баллов 80% максимального суммарного количества эффективных аварийных баллов, установленных [таблицей 5.33](#).

5.5.5 Оценочное количество аварийных баллов для каждой из систем рассчитывают по [таблицам 5.27 - 5.32](#).

Таблица 5.27

**Оценочное количество аварийных баллов  
при обследовании системы электроснабжения**

Требование визуального обследования	Нормативный документ (с указанием структурного элемента)	Оценка (баллы)
<p>В групповых сетях не установлены УЗДП с номинальным рабочим током не меньшим, чем номинальный рабочий ток автоматического выключателя, защищающего групповую линию от сверхтоков и токов короткого замыкания, в нарушение нормативных документов (см. вторую графу). Примечание - Как исключение, допускается не устанавливать УЗДП на каждую групповую линию, если УЗДП уже установлено в групповом щитке квартиры, жилого здания или другого помещения.</p>	<p><a href="#">Пункт 10.13</a> СП 256.1325800.2016</p>	<p align="center">2</p>
<p>Отсутствует контроль технического состояния электрических сетей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в более чем 50% перечисленных помещений;</li> <li>- в менее чем 50% перечисленных помещений</li> </ul>	<p><a href="#">Подраздел 5.5</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p align="center">1 0,5</p>
<p>Наличие видимых повреждений электрических шкафов, щитков, ВРУ, электроустановочных изделий и пр.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- менее 30%;</li> <li>- более 30%</li> </ul>	<p><a href="#">Подраздел 5.5</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p align="center">0,5 1</p>
<p>Наличие видимых повреждений магистральных и распределительных электросетей, следы аварийных ремонтов, потеря эластичности изоляции проводов, оголение проводов, провисание проводов и пр.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- менее 30%;</li> <li>- более 30%</li> </ul>	<p><a href="#">Подраздел 5.5</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p align="center">0,5 1,0</p>
<p>Отсутствие данных о проверках функционирования систем пожарной безопасности (акты</p>	<p><a href="#">Подраздел 5.5</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p align="center">0,5</p>

испытаний, технического обслуживания и пр.)		
Отсутствие полного комплекта приборов учета электроэнергии	<a href="#">Подраздел 5.5</a> ГОСТ 31937-2011	1
Перечисленные категории электроприемников не имеют категорию I надежности электроснабжения	<a href="#">Пункт 6.1</a> СП 256.1325800.2016	1
Отсутствие технологического резервирования электроприемников категории I надежности электроснабжения	<a href="#">Пункт 6.13</a> СП 256.1325800.2016	1
Отсутствие местного включения и отключения электродвигателей пожарных насосов	<a href="#">Пункт 8.11</a> СП 256.1325800.2016	0,5
Отсутствие дистанционного включения и отключения электродвигателей пожарных насосов	<a href="#">Пункт 8.11</a> СП 256.1325800.2016	0,5
Отсутствие автоматического управления системами дымоудаления	<a href="#">Пункт 8.11</a> СП 256.1325800.2016	1
Помещения для ВРУ и ГРЩ не соответствуют нормативным требованиям	<a href="#">Пункт 14.1</a> СП 256.1325800.2016	1
Размещение электрощитовых, ВРУ и ГРЩ не соответствует нормативным документам (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 14.2</a> СП 256.1325800.2016	1
В местах прохождения электропроводок через строительные конструкции с нормируемым пределом огнестойкости не предусмотрены кабельные проходки с пределом огнестойкости не ниже предела огнестойкости строительных конструкций	<a href="#">Пункт 15.25</a> СП 256.1325800.2016	1
Отсутствие или неработоспособность автоматического отключения электроустановок	<a href="#">Пункт 19.1</a> СП 256.1325800.2016	1
Отсутствие систем уравнивания потенциалов	<a href="#">Пункт 19.1</a> СП 256.1325800.2016	1

Отсутствие заземления	<a href="#">Пункт 19.1</a> СП 256.1325800.2016	1
Отсутствие молниезащиты	<a href="#">Пункт 19.1</a> СП 256.1325800.2016	1
Отсутствуют акты измерений в нормативные сроки нормативного сопротивления изоляции (измерения в особо опасных помещениях, наружных установках, лифтах проводят один раз в год, в остальных случаях - один раз в три года)	<a href="#">[2, таблица 37]</a>	1
Электрооборудование согласно визуальному осмотру не соответствует требованиям безопасности и соответствующих стандартов	<a href="#">Подпункт 6.4.2.2</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1
Наличие видимых повреждений	<a href="#">Подпункт 6.4.2.2</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1
Не соответствует требованиям по месту расположения электрооборудования	<a href="#">Подпункт 6.4.2.2</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1
Отсутствие защитных ограждений, корпусов, оболочек, барьеров	<a href="#">Подпункт 6.4.2.3</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1
Отсутствие проектной и исполнительной документации	<a href="#">Подпункт 6.4.2.3</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	0,5
Отсутствие исполнительных схем для эксплуатационного персонала, предупреждающих надписей, табличек и т.п.	<a href="#">Подпункт 6.4.2.3</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1
Отсутствие маркировки и документов оценки соответствия на оборудование	<a href="#">Подпункт 6.4.2.3</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	0,5
Результаты проверки работоспособности не соответствуют нормативным требованиям	<a href="#">Подпункт 6.4.3.1</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1
Результаты проверки прочности крепления розеток и выключателей не соответствуют нормативным требованиям	<a href="#">Подпункт 6.4.3.1</a> ГОСТ Р 50571.16-2019	1

Максимальное количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы электроснабжения - 26,5.

Таблица 5.28

**Количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы отопления**

Требование визуального обследования	Нормативный документ (с указанием структурного элемента)	Оценка (баллы)
Присоединение систем отопления к тепловым сетям централизованного теплоснабжения осуществлено через элеватор в нарушение требований нормативных документов (см. вторую графу) (элеватор может быть использован в обвязке циркуляционного насоса в качестве резервного смесительного устройства при аварийном отключении электроснабжения в районах с нестабильным электроснабжением)	<a href="#">Пункт 6.1.4</a> СП 60.13330.2020	1
В районах с нестабильным электроснабжением отсутствие элеватора в обвязке циркуляционного насоса в качестве резервного смесительного устройства при аварийном отключении электроснабжения	<a href="#">Пункт 6.1.4</a> СП 60.13330.2020	0,5
Отсутствие регуляторов расхода	<a href="#">Пункт 6.2.12</a> СП 60.13330.2020	0,5
Визуальное обследование степени повреждения системы отопления:  - массовые повреждения (более 30% элементов системы);  - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 14.1</a> СП 60.13330.2020	1  0,5
Фиксируются качественно и количественно следующие повреждения, подтверждаемые фотофиксацией: наличие повреждений трубопроводов (свищи, течи, коррозия):  - более трех повреждений,  - менее трех повреждений;  капельные течи в местах врезок:  - более трех врезок,	<a href="#">Пункт 14.1</a> СП 60.13330.2020	1  0,5  1

<p>- менее трех врезок; следы коррозии и аварийного ремонта элементов системы (наличие хомутов, заварок, дефектов арматуры и пр.):</p> <p>- более трех элементов, - менее трех элементов;</p> <p>нарушение окраски и теплоизоляции трубопроводов:</p> <p>- более 30%, - менее 30%</p>		<p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p>
<p>Используются дроссельные устройства с постоянным сечением в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)</p>	<p><a href="#">Пункт 6.2.11</a> СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Отсутствие полного комплекта арматуры для удаления воздуха из системы отопления</p>	<p><a href="#">Пункт 6.2.16</a> СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Отсутствие полного комплекта арматуры для опорожнения системы отопления</p>	<p><a href="#">Пункт 6.2.16</a> СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>В одном контуре использованы элементы системы, выполненные из меди и алюминиевых сплавов, в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)</p>	<p><a href="#">Пункт 6.3.1</a> СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Полимерные трубы системы отопления не защищены от механических и термических повреждений и ультрафиолетового излучения (попадания прямого солнечного света)</p>	<p><a href="#">Пункт 6.3.1</a> СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Соединение трубопроводов из полимерных труб со стальными трубопроводами, запорно-регулирующей арматурой и отопительными приборами не выполнено на резьбе с помощью специальных соединительных деталей</p>	<p><a href="#">Пункт 6.3.4</a> СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Наличие открытой прокладки подводок из полимерных трубок к гарнитуре подключения (без</p>	<p><a href="#">Пункт 6.4.6</a> СП 60.13330.2020</p>	

защиты от повреждения и ультрафиолета), в нарушение нормативных документов (см. вторую графу):  - более 50% квартир;  - до 50% квартир		1  0,5
Нарушение требований применения системы поквартирного теплоснабжения с индивидуальными газовыми теплогенераторами мощностью до 100 кВт: - количество этажей более чем три; - количество блоков для проживания одной семьи более 10; - количество многоквартирных секций более четырех	<a href="#">Приложение Б СП 60.13330.2020</a>	3
Трубопроводы в местах пересечения перекрытий проложены без гильз из негорючих материалов:  - более трех мест,  - менее трех мест	<a href="#">Пункт 14.24 СП 60.13330.2020</a>	1  0,5
Заделка зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов не обеспечивает нормируемый предел огнестойкости пересекаемых ограждений	<a href="#">Пункт 14.24 СП 60.13330.2020</a>	1
Сильфонные компенсаторы, установленные в местах общего пользования, не оснащены внешним защитным кожухом	<a href="#">Пункт 14.23 СП 60.13330.2020</a>	1
При монтаже компенсаторов в закрытых строительных шахтах не установлены смотровые лючки, обеспечивающие осмотр и замену компенсатора	<a href="#">Пункт 14.23 СП 60.13330.2020</a>	1
Наличие однослойных компенсаторов без стабилизатора сильфона	<a href="#">Пункт 14.23 СП 60.13330.2020</a>	1
Установка отопительных приборов на площадках лестничных клеток, в коридорах, лифтовых холлах и при выходе из здания не обеспечивает сохранение нормативной ширины	<a href="#">Пункт 6.4.10 СП 60.13330.2020</a>	2

пути эвакуации		
Температура поверхности тепловой изоляции превышает 40 °С в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 14.10</a> СП 60.13330.2020	1
Трубопроводы систем отопления, прокладываемые по территории встроенных подземных автостоянок, не изолированы теплоизоляционными материалами группы горючести НГ или Г1	<a href="#">Пункт 14.10</a> СП 60.13330.2020	1

Максимальное количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы отопления - 26,0.

Таблица 5.29

**Количество оценочных аварийных баллов  
при обследовании системы холодного водоснабжения**

Требование визуального обследования	Нормативный документ (с указанием структурного элемента)	Оценка (баллы)
Качество воды по протоколам измерения качества не соответствует нормативным значениям	<a href="#">СанПиН 2.1.3684</a> , <a href="#">СанПиН 1.2.3685</a>	3
Отсутствие двух вводов при условиях, указанных в нормативном документе (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 8.4</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие тепловой изоляции трубопроводов ХВС: - изолировано менее 30%; - изолировано более 30%	<a href="#">Пункт 8.12</a> СП 30.13330.2020	1 0,5
Наличие резьбовых стыковых соединений и фитингов при скрытой прокладке трубопроводов без обеспечения доступа в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 8.14</a> СП 30.13330.2020	1
Прокладка трубопроводов под фундаментными плитами, в ограждающих конструкциях, в конструкции перекрытий в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 8.15</a> СП 30.13330.2020	1

Сварное соединение оцинкованных труб в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 11.4</a> СП 30.13330.2020	1
Не выполнены требования по огнестойкости узлов пересечения строительных конструкций нормируемой огнестойкости. Отсутствие гильз, заполненных негорючим гидрофобным материалом	<a href="#">Пункт 11.5</a> СП 30.13330.2020	1
Наличие регуляторов давления на вводах в здание, установленных с нарушением нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 11.10</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие манометров для контроля работы и возможности наладки регулятора давления	<a href="#">Пункт 11.10</a> СП 30.13330.2020	0,5
На присоединениях трубопроводов, подающих холодную воду в квартиры, к этажным коллекторам и на ответвлениях от кольцевого трубопровода к квартирам:  - отсутствие запорной арматуры (хотя бы один случай);  - отсутствие приборов учета водопотребления (хотя бы один случай);  - отсутствие обратных клапанов (хотя бы один случай)	<a href="#">Пункт 11.16</a> СП 30.13330.2020	1  1  1
Отсутствие автоматических воздушных клапанов	<a href="#">Пункт 11.17</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие спускной арматуры	<a href="#">Пункт 11.17</a> СП 30.13330.2020	1
Размещение воздухоотводчиков с автоматическими воздухоотводчиками внутри квартиры в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 11.17</a> СП 30.13330.2020	1
Визуальное обследование степени повреждения ХВС:  - массовые повреждения (более 30% элементов системы);  - частичные повреждения (до 30%)	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	2  1

элементов системы)		
<p>Фиксируются качественно и количественно следующие повреждения, подтверждаемые фотофиксацией:</p> <p>повреждения трубопроводов (свищи, течи, коррозия):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- более трех повреждений,</li> <li>- менее трех повреждений;</li> </ul> <p>капельные течи в местах врезок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- более трех врезок,</li> <li>- менее трех врезок;</li> </ul> <p>следы коррозии и аварийного ремонта элементов системы (наличие хомутов, заварок и пр.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- более трех элементов,</li> <li>- менее трех элементов;</li> </ul> <p>нарушение окраски и теплоизоляции трубопроводов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- более 30%,</li> <li>- менее 30%</li> </ul>	<p><a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p>
Отсутствие счетчиков холодной воды соответствующего метрологического класса	<a href="#">Пункт 12.1</a> СП 30.13330.2020	1
Параметры счетчиков не соответствуют метрологическому классу В по нормативным документам (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 5.2</a> ГОСТ Р 50193.1-92	0,5
Отсутствие возможности дистанционной передачи данных со счетчиков холодной воды	<a href="#">Пункт 12.13</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствуют фильтры перед домовыми и квартирными водосчетчиками	<a href="#">Пункт 12.13</a> СП 30.13330.2020	1
Нет обратного клапана после счетчика	<a href="#">Пункт 12.13</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие насосных установок в ХВС	<a href="#">Пункт 13.1</a> СП 30.13330.2020	1

Размещение насосных установок над, под и смежно с жилыми квартирами	<a href="#">Пункт 13.6</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие виброизолирующих оснований насосных агрегатов и виброизолирующих вставок	<a href="#">Пункт 13.17</a> СП 30.13330.2020	1
Механическая прочность трубопроводов и арматуры систем холодного водоснабжения не соответствует расчетному рабочему давлению в системе	<a href="#">Пункт 24.3</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие резерва насосного оборудования	<a href="#">Пункт 24.6</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие устройства уравнивания потенциалов между металлическим оборудованием и металлическими трубопроводами систем водоснабжения и водоотведения	<a href="#">Пункт 24.8</a> СП 30.13330.2020	1
Максимальная относительная глубина коррозионного поражения труб: - 50% и более; - от 20% до 50%	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	1 0,5
Среднее сужение сечения трубопровода коррозионно-накипными отложениями: - 20% и более; - от 10% до 20%	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	1 0,5

Максимальное количество оценочных аварийных баллов при обследовании ХВС - 35,0.

Таблица 5.30

**Количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы горячего водоснабжения**

Требование визуального обследования	Нормативный документ (с указанием структурного элемента)	Оценка (баллы)
Качество воды по протоколам измерения качества не соответствует нормативным значениям (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 4.7</a> СП 30.13330.2020, <a href="#">СанПиН 2.1.3684</a> , <a href="#">СанПиН 1.2.3685</a>	3

Температура воды не соответствует нормативным значениям (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 4.7</a> СП 30.13330.2020	2
Отсутствие двух вводов	<a href="#">Пункт 8.4</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие тепловой изоляции трубопроводов ГВС: - изолировано менее 30%; - изолировано более 30%	<a href="#">Пункт 8.12</a> СП 30.13330.2020	2 1
Наличие резьбовых стыковых соединений и фитингов при скрытой прокладке трубопроводов без обеспечения доступа в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 8.14</a> СП 30.13330.2020	2
Прокладка трубопроводов под фундаментными плитами, в ограждающих конструкциях, в конструкции перекрытий в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 8.15</a> СП 30.13330.2020	2
Подогрев теплых полов от системы горячего водоснабжения в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 9.3</a> СП 30.13330.2020	1
Наличие теплоизоляции трубопроводов ГВС в упомянутых помещениях: - менее 30%; - более 30%	<a href="#">Пункт 10.2</a> СП 30.13330.2020	1 0,5
Отсутствие сильфонных компенсаторов на трубопроводах ГВС	<a href="#">Пункт 10.4</a> СП 30.13330.2020	2
Сварное соединение оцинкованных труб в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 11.4</a> СП 30.13330.2020	1
Не выполнены требования по огнестойкости узлов пересечения строительных конструкций нормируемой огнестойкости. Отсутствие гильз, заполненных негорючим гидрофобным материалом	<a href="#">Пункт 11.5</a> СП 30.13330.2020	1

<p>На присоединениях трубопроводов, подающих горячую воду в квартиры, к этажным коллекторам и на ответвлениях от кольцевого трубопровода к квартирам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствие запорной арматуры (хотя бы один случай);</li> <li>- отсутствие приборов учета водопотребления (хотя бы один случай);</li> <li>- отсутствие обратных клапанов (хотя бы один случай)</li> </ul>	<p><a href="#">Пункт 11.16</a> СП 30.13330.2020</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>
<p>Отсутствие автоматических воздушных клапанов</p>	<p><a href="#">Пункт 11.17</a> СП 30.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Отсутствие спускной арматуры</p>	<p><a href="#">Пункт 11.17</a> СП 30.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Размещение воздухоотводчиков с автоматическими воздухоотводчиками внутри квартиры в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)</p>	<p><a href="#">Пункт 11.17</a> СП 30.13330.2020</p>	<p>1</p>
<p>Визуальное обследование степени повреждения систем горячего водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- массовые повреждения (более 30% элементов системы);</li> <li>- частичные повреждения (до 30% элементов системы)</li> </ul>	<p><a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p>2</p> <p>1</p>
<p>Фиксируются качественно и количественно следующие повреждения, подтверждаемые фотофиксацией:</p> <p>повреждения трубопроводов (свищи, течи, коррозия):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- более трех повреждений,</li> <li>- менее трех повреждений;</li> </ul> <p>капельные течи в местах врезок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- более трех врезок,</li> <li>- менее трех врезок;</li> </ul> <p>следы коррозии и аварийного ремонта элементов системы (наличие хомутов, заварок и пр.):</p>	<p><a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011</p>	<p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p>

- более трех элементов, - менее трех элементов; нарушение окраски и теплоизоляции трубопроводов: - более 30%, - менее 30%		1 0,5 1 0,5
Отсутствие счетчиков горячей воды соответствующего метрологического класса	<a href="#">Пункт 12.1</a> СП 30.13330.2020	1
Параметры счетчиков не соответствуют метрологическому классу В по нормативным документам (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 5.2</a> ГОСТ Р 50193.1-92	0,5
Отсутствие дистанционной передачи данных со счетчиков горячей воды	<a href="#">Пункт 12.13</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствуют фильтры перед домовыми и квартирными водосчетчиками	<a href="#">Пункт 12.13</a> СП 30.13330.2020	1
Нет обратного клапана после счетчика	<a href="#">Пункт 12.13</a> СП 30.13330.2020	1
Наличие насосных установок в ГВС	<a href="#">Пункт 13.1</a> СП 30.13330.2020	1
Размещение насосных установок над, под и смежно с жилыми квартирами в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 13.6</a> СП 30.13330.2020	1
Наличие виброизолирующих оснований насосных агрегатов и виброизолирующих вставок	<a href="#">Пункт 13.17</a> СП 30.13330.2020	1
Механическая прочность трубопроводов и арматуры ГВС не соответствует расчетному рабочему давлению в системе	<a href="#">Пункт 24.3</a> СП 30.13330.2020	1
Установка сильфонных компенсаторов не соответствует нормативным документам (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 24.3</a> СП 30.13330.2020	1
Несоответствие резервирования оборудования для приготовления горячей воды требованиям действующих нормативных	<a href="#">Пункт 24.6</a> СП 30.13330.2020	1

документов или техническому заданию		
Отсутствие устройства уравнивания потенциалов между металлическим оборудованием и металлическими трубопроводами ГВС	<a href="#">Пункт 24.8</a> СП 30.13330.2020	1
Максимальная относительная глубина коррозионного поражения труб: - 50% и более; - от 20% до 50%	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	1 0,5
Среднее сужение сечения трубопровода коррозионно-накипными отложениями: - 20% и более; - от 10% до 20%	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	1 0,5

Максимальное количество оценочных аварийных баллов при обследовании ГВС - 43,5.

Таблица 5.31

**Количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы водоотведения**

Требование визуального обследования	Нормативный документ (с указанием структурного элемента)	Оценка (баллы)
Отсутствие гидравлических затворов при присоединении к бытовой канализации	<a href="#">Пункт 17.2</a> СП 30.13330.2020	1
Отведение сточных вод по открытым лоткам	<a href="#">Пункт 18.1</a> СП 30.13330.2020	2
Нарушение прямолинейности, недостаточный угол уклона: - более 20% трубопроводов; - менее 20% трубопроводов	<a href="#">Пункт 18.2</a> СП 30.13330.2020	2 1
Использование в узлах присоединения и поворота канализационных трубопроводов ненормативных фасонных частей (крестовин, тройников, отводов и т.п.)	<a href="#">Пункт 18.4</a> СП 30.13330.2020	2

Присоединение стояков к горизонтальным трубопроводам с помощью тройника 90° (87,5°) (кроме чердака зданий)	<a href="#">Пункт 18.4</a> СП 30.13330.2020	2
Соединение чугунных и полимерных трубопроводов не выполнено с использованием специальных переходных муфт	<a href="#">Пункт 18.5</a> СП 30.13330.2020	2
Прокладка трубопроводов внутренней канализации под потолком, в стенах и в полу жилых комнат в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.11</a> СП 30.13330.2020	1
Прокладка трубопроводов внутренних систем бытовых сточных вод (канализации) в шахтах с воздуховодами систем вентиляции, внутри воздухопроводов, а также снаружи на расстоянии менее 100 мм от них в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.11</a> СП 30.13330.2020	1
Пересечение воздухопроводов трубопроводами бытовой и производственной канализации в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.11</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие вентилируемых стояков канализации, присоединенных к высшим точкам трубопроводов через патрубок косоугольного тройника	<a href="#">Пункт 18.18</a> СП 30.13330.2020	1
Высота вытяжного стояка над кровлей не соответствует нормативным документам (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.18</a> СП 30.13330.2020	1
Расстояние от вытяжных канализационных стояков до открываемых окон и балконов менее 4 м по горизонтали в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.18</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие на сетях канализации требуемых по нормативным требованиям ревизий и прочисток, установленных в местах, удобных для их обслуживания	<a href="#">Пункт 18.26</a> СП 30.13330.2020	2

Для защиты от подтопления помещений с санитарными приборами, расположенными ниже уровня люка ближайшего смотрового колодца, отсутствует отдельный выпуск канализации с устройством автоматизированной (электрифицированной) запорной арматуры (канализационный затвор) или автоматической насосной установки, управляемой по сигналу датчика с подачей аварийного сигнала в дежурное помещение или на диспетчерский пункт в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.31</a> СП 30.13330.2020	1
Прокладка трубопроводов и стояков бытовой канализации снаружи здания в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.38</a> СП 30.13330.2020	1
Прокладка трубопроводов бытовой канализации в местах, где доступ к ним во время эксплуатации и при аварийных ситуациях связан с ослаблением несущих элементов и конструкций зданий и сооружений (под фундаментными плитами, в ограждающих конструкциях, в конструкции перекрытий) в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 18.38</a> СП 30.13330.2020	1
Прокладка трубопроводов внутренних систем водоотведения и водостока и их выпусков в местах, где доступ к ним во время эксплуатации и при аварийных ситуациях связан с ослаблением несущих элементов и конструкций зданий и сооружений (под фундаментными плитами, в ограждающих конструкциях, в конструкции перекрытий)	<a href="#">Пункт 18.38</a> СП 30.13330.2020	1
По внутренним водостокам дождевые и талые воды с кровель зданий и сооружений отводятся не в наружную сеть или систему общесплавного водоотведения в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 21.1</a> СП 30.13330.2020	1

Отведение воды из внутренних водостоков в бытовую канализацию в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 21.2</a> СП 30.13330.2020	2
Присоединение к системе внутренних водостоков санитарных приборов в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 21.2</a> СП 30.13330.2020	2
Присоединение водосточных воронок к стоякам не выполнено с помощью компенсационных раструбов с эластичной заделкой	<a href="#">Пункт 21.9</a> СП 30.13330.2020	1
Для внутренних водостоков не применены напорные трубы (полимерные, чугунные или стальные с антикоррозионным покрытием)	<a href="#">Пункт 21.14</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие резерва насосного оборудования для системы водоотведения	<a href="#">Пункт 24.6</a> СП 30.13330.2020	1
Отсутствие устройства уравнивания потенциалов между металлическим оборудованием и металлическими трубопроводами системы водоотведения	<a href="#">Пункт 24.8</a> СП 30.13330.2020	1
Максимальная относительная глубина коррозионного поражения труб: - 50% и более; - от 20% до 50%	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	1 0,5
Среднее сужение сечения трубопровода коррозионно-накипными отложениями: - 20% и более; - от 10% до 20%	<a href="#">Подраздел 5.4</a> ГОСТ 31937-2011	1 0,5

Максимальное количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы водоотведения - 34,0.

Таблица 5.32

**Количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы вентиляции**

Требование визуального обследования	Нормативный документ (с указанием структурного элемента)	Оценка (баллы)
Параметры микроклимата помещений не соответствуют требованиям нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 5.1</a> СП 60.13330.2020, <a href="#">СанПиН 2.1.3684</a> , <a href="#">СанПиН 1.2.3685</a>	1
В системе вентиляции не предусмотрена возможность автоматического автономного регулирования параметров микроклимата помещений	<a href="#">Пункт 5.17</a> СП 60.13330.2020	1
Отсутствие систем механической или смешанной вентиляции для указанных случаев	<a href="#">Пункт 7.1.3</a> СП 60.13330.2020	1
Устройство систем вентиляции не исключает поступление воздуха из одной квартиры в другую в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.1.7</a> СП 60.13330.2020	1
Фильтры для очистки вентиляционного воздуха не обеспечивают требуемую степень очистки воздуха в нарушение нормативных документов (см. вторую графу): - предварительная очистка - класс фильтра не ниже G-3; - окончательная очистка - класс фильтра не ниже M-5	<a href="#">Пункт 7.1.11</a> СП 60.13330.2020	1
Отсутствие резервного оборудования механической вентиляции многоквартирных домов в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.2.9</a> СП 60.13330.2020	1
Отсутствие дополнительных устройств механической вентиляции в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.3.7</a> СП 60.13330.2020	1
Отсутствие ограничения рециркуляции пределами одной квартиры в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.3.15</a> СП 60.13330.2020	1
Приемные шахты наружного воздуха находятся в нарушение нормативных документов (см. вторую графу) на расстоянии менее 8 м по горизонтали от мест	<a href="#">Пункт 7.5.1</a> СП 60.13330.2020	0,5

сбора мусора, на расстоянии менее 8 м по горизонтали от интенсивно используемых мест парковки для трех и более автомобилей, на расстоянии менее 8 м по горизонтали от дорог с интенсивным движением, погрузо-разгрузочных зон, на расстоянии менее 8 м по горизонтали от мест выброса вытяжного воздуха с наличием вредных веществ или запахов		
Расстояние между проемами для выброса воздуха от систем общеобменной вентиляции, расположенными в разных пожарных отсеках на расстоянии менее 3 м друг от друга по горизонтали или вертикали, в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.6.8</a> СП 60.13330.2020	1
Вентиляционные выбросы из подземных стоянок автомобилей, расположенных под жилыми и общественными зданиями менее чем на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания или менее чем на 1,5 м выше конька крыши другого здания на расстоянии не менее 15 м от самого высокого здания в комплексе или на таком же расстоянии между соседними зданиями в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.6.10</a> СП 60.13330.2020	1
Индивидуальное оборудование систем вентиляции квартир размещено в местах общего пользования и межквартирных коридорах в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.10.3</a> СП 60.13330.2020	1
Воздуховоды приточной вентиляции выполнены из хризотилоцементных (асбестоцементных) конструкций в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.11.1</a> СП 60.13330.2020	2
Воздуховоды общедомовой системы вентиляции в жилом доме высотой более 50 м выполнены в строительном исполнении из	<a href="#">Пункт 7.11.1</a> СП 60.13330.2020	1

хризотилоцементных (асбестоцементных) конструкций или бетонных блоков в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)		
Наличие транзитных воздуховодов в жилых квартирах в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.11.11</a> СП 60.13330.2020	1
Присоединение поквартирных ответвлений к сборным воздуховодам выполнено без устройства воздушных затворов (спутников) в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.11.17</a> СП 60.13330.2020	1
Геометрические и конструктивные характеристики воздушных затворов (спутников) не обеспечивают при пожаре предотвращение распространения продуктов горения из коллекторов через поэтажные сборные воздуховоды, а также через воздухоприемные устройства и устройства подачи воздуха в помещения различных этажей в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.11.17</a> СП 60.13330.2020	1
Прокладка приточных распределительных коробов в межквартирном коридоре для распределения приточного воздуха в помещения квартир выполнена без установки противопожарных клапанов в местах пересечения воздуховодами ограждающих конструкций квартир и в месте присоединения к сборному приточному коробу в нарушение нормативных документов (см. вторую графу)	<a href="#">Пункт 7.11.18</a> СП 60.13330.2020	1
Выполнена прокладка сборных вытяжных коробов с подключением поквартирных ответвлений в межквартирных коридорах без устройства спутников. При этом ограждающие конструкции и входные двери квартир не соответствуют пределу огнестойкости EI 30 в нарушение нормативных документов (см.	<a href="#">Пункт 7.11.18</a> СП 60.13330.2020	1

вторую графу)		
<p>Фиксируются качественно и количественно, оцениваются в процентном отношении следующие повреждения, подтверждаемые фотофиксацией: неплотности вентканалов, шахт, коробов, дверей венткамер:</p> <p>- массовые повреждения (более 30% элементов системы),</p> <p>- частичные повреждения (до 30% элементов системы);</p> <p>повреждение или отсутствие виброоснований, гибких вставок:</p> <p>- массовые повреждения (более 30% элементов системы),</p> <p>- частичные повреждения (до 30% элементов системы);</p> <p>повреждение или отсутствие КиП, заземления:</p> <p>- массовые повреждения (более 30% элементов системы),</p> <p>- частичные повреждения (до 30% элементов системы);</p> <p>засоры в вентканалах и воздухозаборных шахтах:</p> <p>- массовые повреждения (более 30% элементов системы),</p> <p>- частичные повреждения (до 30% элементов системы);</p> <p>загрязнение теплообменников воздухонагревателей:</p> <p>- массовые повреждения (более 30% элементов системы),</p> <p>- частичные повреждения (до 30% элементов системы);</p> <p>следы коррозии и аварийного ремонта элементов системы:</p> <p>- массовые повреждения (более 30% элементов системы),</p> <p>- частичные повреждения (до 30% элементов системы);</p>	<p>Пункт 14.1 СП 60.13330.2020</p>	<p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p>

нарушение теплоизоляции:  - массовые повреждения (более 30% элементов системы),  - частичные повреждения (до 30% элементов системы).		1  0,5
Негерметичность воздухопроводов, патрубков в местах присоединения к вентиляционным блокам:  - массовые повреждения (более 30% элементов системы),  - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1  0,5
Нарушение целостности (уменьшение габаритов, демонтаж вентиляционных блоков):  - массовые повреждения (более 30% элементов системы),  - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1  0,5
Несоответствие сечения вентиляционных отверстий воздухопроводов и воздухораспределителей проектному решению:  - несоответствие более 30%;  - несоответствие менее 30%	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1  0,5
Нарушение целостности и теплоизоляции вентиляционных коробов и шахт:  - массовые повреждения (более 30% элементов системы);  - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1  0,5
Нарушение целостности оголовков вентиляционных блоков:  - массовые повреждения (более 30% элементов системы);  - частичные повреждения (до 30%	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1  0,5

элементов системы)		
Негерметичность теплого чердака, являющегося сборной вентиляционной камерой	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1
Механические повреждения вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле: - массовые повреждения (более 30% элементов системы); - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1 0,5
Повреждения приборов автоматики системы дымоудаления: - массовые повреждения (более 30% элементов системы); - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1 0,5
Повреждения механики приточно-вытяжной системы (вентиляционных агрегатов, вентиляторов, клапанов, задвижек): - массовые повреждения (более 30% элементов системы); - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1 0,5
Проходимость вентиляционных и дымовых каналов не соответствует расчетной: - массовые повреждения (более 30% элементов системы); - частичные повреждения (до 30% элементов системы)	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1 0,5
Измеренные объемы вытяжного воздуха не соответствуют нормативным: - несоответствие более 30%; - несоответствие менее 30%	<a href="#">Пункт 5.4.5 ГОСТ 31937-2011</a>	1 0,5

Максимальное количество оценочных аварийных баллов при обследовании системы вентиляции - 37,5.

Таблица 5.33

**Сводная таблица оценочных аварийных баллов при обследовании жилого здания**

Наименование системы	Максимальное количество оценочных аварийных баллов системы	80% максимального количества оценочных аварийных баллов	90% максимального количества оценочных аварийных баллов
Система электроснабжения	26,5	21,2	23,85
Система отопления	26,0	20,8	23,4
ХВС	35,0	28	31,5
ГВС	43,5	34,8	39,15
Система водоотведения	34,0	27,2	30,6
Система вентиляции	37,5	30	33,75

**6 Мониторинг технического состояния несущих строительных конструкций жилых зданий, отнесенных к ограниченно-работоспособной категории технического состояния**  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

6.1 В техническое заключение по оценке жилых зданий, категория технического состояния которых по результатам осмотра и измерения контролируемых параметров определена как ограниченно-работоспособная, включают рекомендации по проведению мониторинга выявленных дефектов в объеме:

- перечня подлежащих контролю несущих строительных конструкций и их элементов с учетом выявленных дефектов;

- мест и методов инструментальных измерений для определения динамики развития дефектов;

- общей продолжительности мониторинга.

6.2 Исключен с 04.04.2023. - [Изменение N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр.

6.3 При мониторинге технического состояния несущих строительных конструкций жилого здания, признанного ограниченно-работоспособным, проводят следующие работы:

- фиксируют степень изменения ранее выявленных дефектов и повреждений несущих строительных конструкций жилого здания (при их наличии) и выявляют вновь появившиеся дефекты и повреждения;

- проводят измерения деформаций, кренов, прогибов и т.п. и сравнивают их со значениями аналогичных величин, полученными на предыдущем этапе (при наличии);

- анализируют полученную на данном этапе мониторинга информацию и делают заключение о текущем техническом состоянии жилого здания.

6.4 При измерении контролируемых параметров в ходе мониторинга за несущими строительными конструкциями используют следующие методы:

- при контроле деформаций, кренов, прогибов - осмотр и измерение параметров, в том числе с использованием геодезической съемки, с периодичностью, указанной в программе;

- при контроле раскрытия трещин - установление маяков, периодические осмотры по графику;
- при контроле дефектов деревянных конструкций - осмотр, в том числе внеплановый, связанный с периодами неблагоприятного воздействия атмосферных явлений;
- для пятиэтажных жилых зданий, при необходимости, оценивают параметры основного тона собственных колебаний жилого здания в соответствии с [ГОСТ 34081](#).

6.5 В случае получения на каком-либо этапе мониторинга данных, указывающих на ухудшение технического состояния всей несущей строительной конструкции или ее элементов, которое может привести к обрушению жилого здания, организация, проводящая мониторинг, должна немедленно информировать о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственника объекта, эксплуатирующую организацию, местные органы исполнительной власти, территориальные органы ведомства по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

6.6 Повторный осмотр с измерением контролируемых параметров проводят для ограниченно-работоспособных жилых зданий не позднее чем через год после проведения первичной технической оценки либо внепланово, в случае получения данных мониторинга об ухудшения контролируемого параметра одной или нескольких несущих строительных конструкций более чем на 10%.

Целями повторного осмотра с измерением контролируемых параметров являются фиксация ухудшения технического состояния жилого здания и повторная его оценка на соответствие критериям аварийности.

6.7 Повторный осмотр с измерением контролируемых параметров проводят в соответствии с [5.2.4](#), на основании материалов, собранных при первичном осмотре, а также данных, полученных в результате мониторинга за установленный период.

6.8 Итоговый документ с выводами по результатам повторной технической оценки оформляют по форме оценки ([приложение Б](#)).

Если по результатам повторной технической оценки категория технического состояния жилого здания не изменилась, следующую техническую оценку назначают в соответствии с [6.6](#).

## **7 Требования к формам выводов технических заключений с результатами осмотра и измерений контролируемых параметров**

7.1 Выводы технических заключений должны содержать данные о категории технического состояния каждого типа несущих строительных конструкций и данные о категории технического состояния жилого здания в целом на основе количественного подсчета его несущих строительных конструкций и процентного соотношения несущих строительных конструкций, находящихся в аварийном и ограниченно-работоспособном техническом состоянии, относительно общего количества несущих строительных конструкций данного типа в жилом здании.

7.2 При формировании единого электронного информационного банка данных и использовании цифровых "облачных" технологий фиксация результатов технической оценки несущих строительных конструкций одного типа должна быть формализована по принципу соответствия/несоответствия критериям аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния жилого здания.

## **8 Требования к технике безопасности специалистов и жильцов при проведении осмотра и измерений контролируемых параметров**

8.1 Особенностью оценки жилых зданий является требование по продолжению нормальной эксплуатации этих зданий и сохранению условий жизнедеятельности проживающих в нем людей во время проведения работ.

8.2 Выполнение работ организуют способами, обеспечивающими безопасность жизни и здоровья специалистов и жильцов, безопасность окружающей среды, а также сохранность имущества.

8.3 Требования к выполнению работ приведены в [ГОСТ Р 56194](#), [3], [4].  
(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

8.4 Исключен с 04.04.2023. - [Изменение N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр.

8.5 Обеспечение безопасности при применении приборов и средств измерений осуществляют за счет мероприятий по защите:

- от поражения электрическим током;
- последствий механической неустойчивости движущихся частей (механического травмирования);
- загрязненности воздушной среды;
- шума и вибраций.

8.6 Специализированная организация, проводящая осмотры и мониторинг жилых зданий, должна иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.

8.7 Перед началом освидетельствования технического состояния жилого здания лицо, ответственное за производство работ, показывает исполнителям места осмотра несущих строительных конструкций и безопасные пути перемещения, обеспечивает устройство настилов, стремянок, проходов и достаточное освещение мест проведения технической оценки.

8.8 При необходимости работы по осмотру аварийных жилых зданий (частей здания) следует проводить после соответствующих охранных мероприятий.

8.9 При проведении работ должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с [ГОСТ 12.4.026](#).

## Приложение А

### ФОРМА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО ОЦЕНКЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ЗДАНИЯ

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом  
Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

Техническое заключение по оценке технического состояния  
жилого многоквартирного здания N \_\_\_\_\_

1 Адрес дома:

2 Год постройки:

3 Кадастровый номер объекта:

4 Кадастровый номер участка:

5 Исполнитель (наименование/ИНН/адрес/телефон/Е-mail/Ф.И.О. эксперта):

6 Заказчик (наименование/ИНН/адрес/телефон/Е-mail/представитель (Ф.И.О.):

7 Эксплуатирующая организация (наименование/ИНН/адрес/телефон/Е-mail/представитель (Ф.И.О.):

---

8 Инициатор (тип/ИНН/представитель (Ф.И.О.)/телефон/E-mail):

9 Технические характеристики

9.1 Общее количество этажей:

Наибольшее:

Наименьшее:

9.2 Общее количество квартир (помещений)

9.3 Общая площадь:

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

В том числе:

Площадь жилых помещений:

Площадь нежилых помещений:

10 Сведения о техническом состоянии несущих строительных конструкций

Часть здания	Материал несущей строительной конструкции	Общее количество единичных конструкций одного типа, шт.	Количество обследованных конструкций, шт.	Аварийные, % общего числа конструкций/шт.	Ограниченно-работоспособные, % общего числа конструкций/шт.	Дефектов не выявлено, % общего количества конструкций	Мониторинг, %/шт.
Фундамент, стены подвала	Железобетон, бетон, камень, древесина, смешанный						
Стена	Железобетон, бетон, шлакобетон (и разновидности), камень, древесина, смешанный (деревянный каркас с заполнением)						
Колонна	Железобетон, камень, металл, древесина, смешанный (камень с металлической обоймой)						

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

Балка, ригель	Железобетон, металл, древесина, смешанный						
Перекрытие	Железобетон, камень (кирпичные своды), древесина, смешанный						

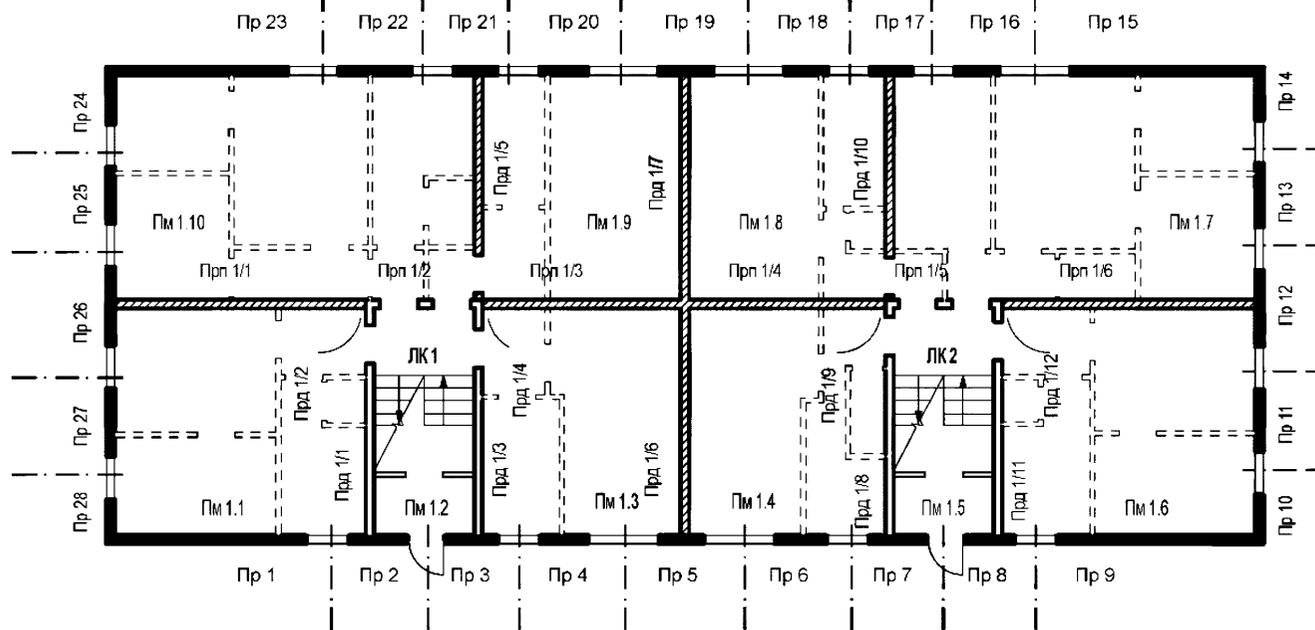
---

Покрытие	Металл, древесина, смешанный						
Балконы, козырьки	Балконная плита, козырек входа						
Лестница	Железобетон, металл, древесина, смешанный						

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

**11 Графические материалы.**

План 1-го этажа (секция 1, помещения 1-5; секция 2, помещения 1-5)



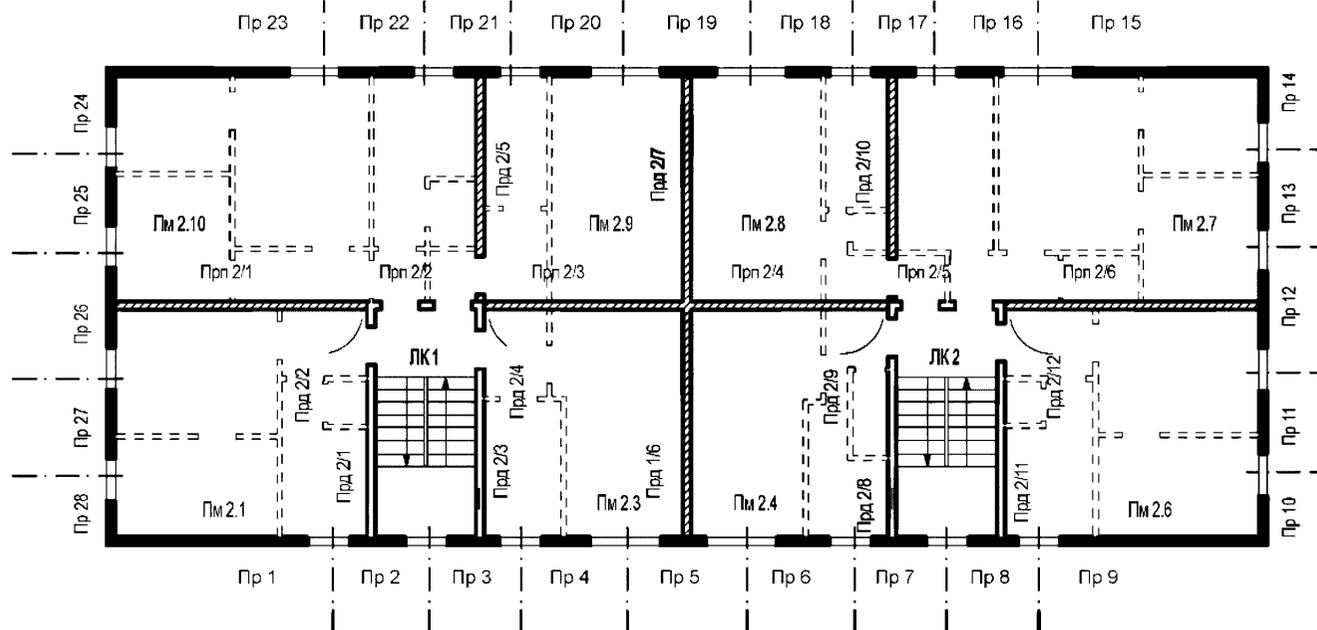
**Условные обозначения:**

-  Стена несущая наружная, обследуемая на полную высоту
-  Стена несущая внутренняя, обследуемая полностью
-  Стена несущая внутренняя, обследуемая в границах габаритов помещений

---

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

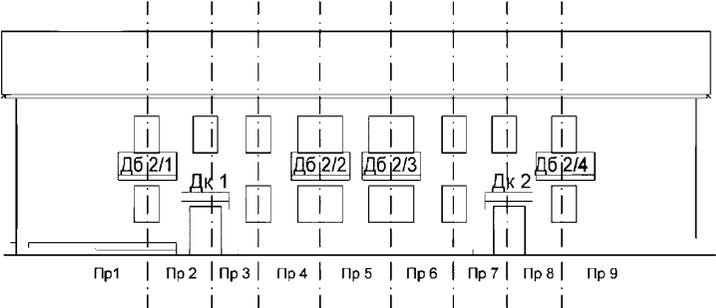
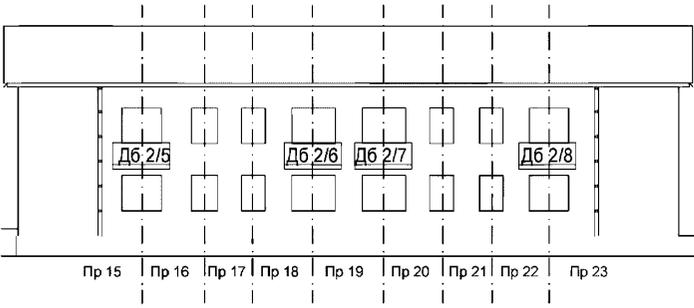
План 2-го этажа (секция 1, помещения 1–5; секция 2, помещения 1–5)



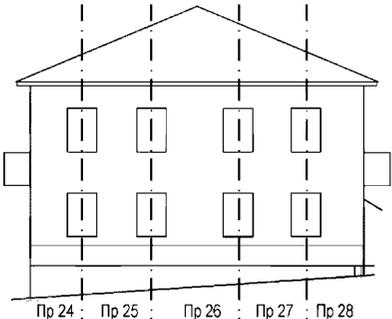
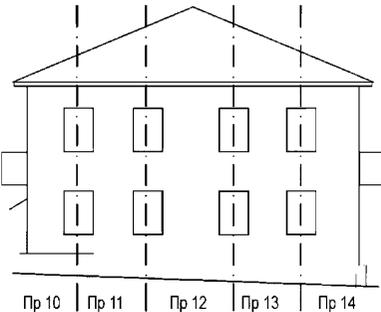
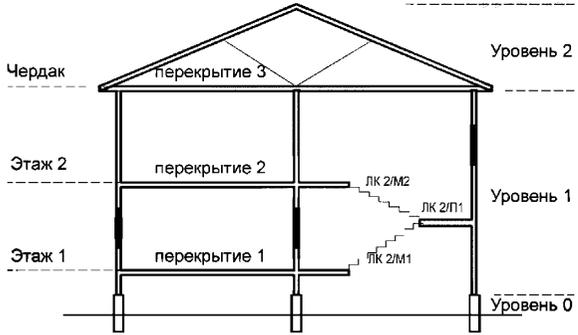
Условные обозначения:

-  Стена несущая наружная, обследуемая на полную высоту
-  Стена несущая внутренняя, обследуемая полностью
-  Стена несущая внутренняя, обследуемая в границах габаритов помещений

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

<p>Фасад 1 (фундамент 1, стена 1, покрытие 1)</p> 	<p>Фасад 2 (фундамент 2, стена 2, покрытие 2)</p> 	
<p>Фасад 3 (фундамент 3, стена 3, покрытие 3)</p>	<p>Фасад 4 (фундамент 4, стена 4, покрытие 4)</p>	<p>Схема разреза</p>

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

		
---	--	--

Рекомендации по результатам обследования (в том числе по установлению режима мониторинга в соответствии с разделом 6)

Заключение (выбрать один из трех стандартных вариантов):

- установлена ограниченно-работоспособная категория технического состояния жилого многоквартирного здания;
- установлена аварийная категория технического состояния жилого многоквартирного здания;
- не установлены аварийная и ограниченно-работоспособная категории технического состояния жилого многоквартирного здания.

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

**Приложение Б**

**ФОРМА ОЦЕНКИ "ФИКСАЦИЯ ДЕФЕКТОВ НЕСУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ЗДАНИЯ"**

Фиксация дефектов несущих строительных конструкций жилого многоквартирного здания

Уровень размещения несущей строительной конструкции	Конструктивный элемент несущей строительной конструкции	Единичная конструкция	Материал единичной конструкции	Вложенные таблицы						Итоговое техническое состояние несущей строительной конструкции
1	2	3	4	5						6
Уровень 0	Фундамент 1	Пр 0.1	Бут	Ф-Км (вложенная таблица)						
				1	2	3	4	5	6	
				Ф-К 1						
				Ф-К 2						

				Ф-К 3						
				Ф-К 4						
				Ф-К 5						
				Ф-К 6						
		Пр 0.2	Бут	Ф-Км						
		Пр 0.3	Бут	Ф-Км						
		Уровень 2	Стены наружные	Пр 1	Кирпич	С-К				
Пр 2	Кирпич			С-К						
Пр 3	Кирпич			С-К						
Стены внутренние несущие поперечные	Прп 1.1		Кирпич	С-К						
	Прп 1.2		Кирпич	С-К						
	Прп 2.1		Кирпич	С-К						

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

	Стены внутренние несущие продольные	Прд 1.1	Кирпич	С-К				
		Прд 1.2	Кирпич	С-К				
		Прд 2.1	Кирпич	С-К				
		Прд 2.2	Кирпич	С-К				
	Колонны наружные	К 1	Древесина	К-Д				
		К 2	Древесина	К-Д				

	Колонны внутренние	К 3	Древесина	К-Д		
		К 1/1	ЖБ	К-ЖБ		
		К 1/2	ЖБ	К-ЖБ		
		К 2/1	ЖБ	К-ЖБ		
	Перекрытия	П Ц.1	ЖБ	П-ЖБ		
		П Ц.2	ЖБ	П-ЖБ		
		П 1.1	ЖБ	П-ЖБ		
		П 1.2	ЖБ	П-ЖБ		
	Балка 2	Б 1.1	Древесина	Б-Д		
		Б 1.2	Древесина	Б-Д		
	Балконы, козырьки входа	Дб 1	ЖБ	БП-ЖБ		
		Дб 2	ЖБ	БП-ЖБ		
		Дк 1	Металл	КП-М		
	Лестничные клетки	ЛК 1/М1	ЖБ	ЛК-ЖБ		
		ЛК 1/М2	ЖБ	ЛК-ЖБ		
		ЛК 1/П1	ЖБ	ЛК-ЖБ		
		ЛК 2/П1	ЖБ	ЛК-ЖБ		
	Уровень 3	Стропильные фермы	Кр М 1/1	Древесина	Стр-Д	
			Кр М 2/2	Древесина	Стр-Д	

Выполнил \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ г.

## Приложение В

### ПОРЯДОК НУМЕРАЦИИ И ПРИСВОЕНИЯ УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЧНЫМ КОНСТРУКЦИЯМ

В.1 Порядок нумерации и присвоения условных обозначений единичным конструкциям для объектов, проектная документация по которым отсутствует (утрачена), основан на возможности одновременного осмотра всей несущей строительной конструкции (для внешних несущих строительных конструкций и внутренних несущих строительных конструкций, доступ к осмотру которых возможен без препятствий) либо их частей, ограниченных габаритами помещения (длиной, шириной, высотой до потолка).

В.2 Нумерацию единичных конструкций на схемах планов жилого многоквартирного здания следует начинать от левого нижнего угла здания, слева направо и снизу вверх.

В.3 Нумерацию единичных конструкций на схемах фасадов жилого многоквартирного здания следует начинать от левого угла здания против хода часовой стрелки.

В.4 При обозначении единичной конструкции указывают:

- буквенное обозначение единичной конструкции;
- номер этажа (за исключением наружных стен и колонн);
- через косую черту - порядковый номер единичной конструкции.

Нумерацию внутренних единичных конструкций следует начинать с нижних этажей. При переходе с этажа на этаж единичные конструкции, расположенные друг над другом, должны иметь одинаковый порядковый номер.

#### В.5 Порядок нумерации этажей в жилом многоквартирном здании

Для этажей 1-го уровня (наземных, от 1-го и выше) применяют простую последовательную нумерацию, начиная с 1-го этажа и далее вверх.

Для чердачных, мансардных, цокольных подвальных этажей вместо номера указывают первую букву - Ч, М, Ц, П соответственно. Если подробных этажей несколько, после буквы указывают номер этажа (для этажей ниже первого нумерацию проводят от верхнего этажа к нижнему, для верхних этажей (чердачных, мансардных) - от нижних к верхним).

#### В.6 Условные обозначения помещений (Пм)

В.6.1 Для каждого помещения указывают:

- номер этажа - в соответствии с этажом расположения помещения;
- номер помещения - последовательная нумерация помещений этажа, начиная с 1.

#### В.6.2 Примеры условных обозначений помещений:

Помещение N 5, размещенное на третьем этаже:

*Пм 3.5*

Единое пространство подвала:

*Пм П.1*

Помещение N 5, размещенное на втором подземном этаже:

*Пм П2.5*

Чердачное помещение N 2:

*Пм Ч.2*

### **V.7 Условные обозначения единичных конструкций несущих стен (Пр)**

V.7.1 В процессе подготовки к технической оценке выявляют несущие стены, простенки которых нумеруют последовательно в порядке, приведенном ниже:

- простенки наружных стен, которые возможно одновременно осмотреть на полную высоту;
- простенки стен лестничных клеток на высоту этажа;
- простенки внутренних несущих стен, осмотр которых возможен в границах габаритов помещений.

V.7.2 Для фундаментных стен простенки нумеруют, начиная с 1, последовательно против хода часовой стрелки от крайнего левого угла по периметру фасадов с указанием уровня (0).

V.7.3 Для наружных стен простенки нумеруют, начиная с 1, последовательно против хода часовой стрелки от крайнего левого угла по периметру фасадов.

V.7.4 Для внутренних стен используют условные обозначения:

Пр д - единичные конструкции, являющиеся частью продольных несущих стен;

Пр п - единичные конструкции, являющиеся частью поперечных несущих стен.

Нумерацию внутренних простенков ведут для каждого материала отдельно.

### **V.7.5 Примеры условных обозначений единичных конструкций несущих стен**

Простенок фундаментной стены:

*Пр 0/2*

Простенок наружной стены:

*Пр 2*

Простенок N 7 продольной стены, на третьем этаже:

*Прд 3/7*

Простенок N 2 продольной стены подвала:

*Прп П/2*

### **V.8 Условные обозначения единичных конструкций колонн (К)**

V.8.1 Для внешних колонн применяют простую последовательную нумерацию, начиная с крайнего левого угла здания против хода часовой стрелки.

В.8.2 Для внутренних колонн применяют простую последовательную нумерацию, начиная с 1-го этажа.

### **В.8.3 Примеры условных обозначений единичных конструкций колонн**

Внутренняя единичная конструкция колонны N 4 на третьем этаже:

*К 3/4*

То же, на втором этаже:

*К 2/4*

То же, в цокольном этаже:

*К Ц/4*

### **В.9 Условные обозначения единичных конструкций перекрытий (П)**

В.9.1 Всем перекрытиям, кроме перекрытий из определяемых крупноборных несущих строительных конструкций, присваивают условные обозначения с учетом номера помещения, в котором они находятся (по потолку). Перекрытия из крупноборных элементов, размер которых меньше площади помещения, в котором они расположены, нумеруют последовательно для каждого этажа.

### **В.9.2 Примеры условных обозначений единичных конструкций перекрытий**

Перекрытие между цокольным и первым этажами, определяемое из помещения N 3 в цокольном этаже:

*П Ц.3*

Перекрытие между первым и вторым этажами, определяемое из помещения N 4:

*П 1/4*

Перекрытие из определяемых крупноборных элементов между цокольным и первым этажами:

*П Ц.2*

### **В.10 Условные обозначения единичных конструкций балок (Б)**

В.10.1 Порядок условного обозначения единичных конструкций балок такой же, как для единичных конструкций перекрытий.

### **В.10.2 Примеры условных обозначений единичных конструкций балок**

Типовая балка N 3 на втором этаже:

*Б 2/3*

Часть балки в помещении N 1 на четвертом этаже:

*Б 4.1/1.*

### **В.11 Условные обозначения единичных конструкций покрытия (Пк)**

В.11.1 Для каждой единичной конструкции покрытия применяют последовательную сквозную нумерацию. При размещении в подкровельном пространстве двух и более этажей (мансардного, чердачного) первым указывают номер этажа. В случае если подкровельное пространство разделено на

---

помещения, к номеру этажа добавляют номер помещения; сквозная нумерация при этом сохраняется.

#### **В.11.2 Примеры условных обозначений единичных конструкций покрытий**

Единичная конструкция N 3 на мансардном этаже в помещении N 8 (в здании также имеется чердачный этаж):

*Пк М.8/3*

То же, в чердачном этаже без перегородок:

*Кр Ч/3*

#### **В.12 Условные обозначения единичных конструкций балконных плит, козырьков входа (Дк, Дп)**

В.12.1 В условных обозначениях единичных конструкций балконных плит, козырьков входа применяют простую последовательную нумерацию конструкций балконов и козырьков, начиная с главного фасада, и используют следующие аббревиатуры:

Дк - козырьки над входом, крыльца;

Дп - балконные плиты.

#### **В.12.2 Пример условного обозначения единичной конструкции балконных плит, козырьков входа**

Балкон N 15, размещенный на третьем этаже бокового фасада:

*Дп 3/15*

#### **В.13 Условные обозначения единичных конструкций лестниц (Лк)**

В.13.1 Нумерацию лестниц начинают с основных лестничных клеток и заканчивают наружными (второстепенными или эвакуационными) лестницами:

- первая цифра - номер лестничной клетки, начиная с крайнего левого подъезда;

- вторая цифра (через косую черту после первой) - номер единичной лестничной конструкции, начиная с нижнего пролета первого этажа.

В.13.2 Для площадок применяют условное обозначение Пл, для лестничных маршей - М. Для каждой лестничной клетки начинают новую нумерацию единичных конструкций.

#### **В.13.3 Примеры условных обозначений единичных конструкций лестниц**

Лестничный марш от первого этажа к площадке на второй лестничной клетке:

*ЛК 2/М1*

Лестничная площадка между первым и вторым этажами на второй лестничной клетке:

*ЛК 2/П1*

Приложение Г

## ПОРЯДОК ЗАПОЛНЕНИЯ ФОРМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ОЦЕНКИ

Г.1 Порядок заполнения формы заключения приведен в [приложении А](#).

Г.2 [Пункты 1 - 8](#) формы заключения заполняют на основании сведений, собранных в порядке предварительной подготовки.

Г.3 [Пункт 10](#) формы заключения представляет собой краткую форму оценки с выводами по основным типам единичных конструкций здания. В [графе](#) "Материал несущей конструкции" указывают один или несколько материалов обследованных несущих конструкций.

### Г.4 [Пункт 11](#) формы заключения (графические материалы)

Г.4.1 В качестве графических материалов допускается использовать документацию БТИ, проектную документацию на здание. При отсутствии указанной документации графические материалы, иллюстрирующие конструктивную систему здания, разрабатывают дополнительно.

Г.4.2 Поэтажные схемы жилого многоквартирного здания приводят в составе не менее одной схемы для каждого индивидуального и типового этажа.

Г.4.3 Характерный разрез жилого многоквартирного здания прикладывают при необходимости (например, когда здание имеет переменное количество этажей или перепады по уровню пола этажа). На разрезе указывают уровни жилого многоквартирного здания:

- уровень 0 - фундаментная/цокольная часть жилого многоквартирного здания до отметки основания несущих стен, несущие строительные конструкции, размещенные в подвале;

- уровень 1 - от отметки основания несущих стен до уровня низа несущих строительных конструкций покрытия;

- уровень 2 - от уровня низа несущих строительных конструкций покрытия до уровня верхней отметки несущих строительных конструкций покрытия.

Г.4.4 Фасады жилого многоквартирного здания приводят в составе не менее одного чертежа/изображения для каждого характерного фасада. В качестве схемы фасадов допускается использование общей фотографии фасада с минимальными перспективными искажениями.

Г.4.5 Нумерацию единичных конструкций в графической части проводят в соответствии с [приложением В](#).

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду Приложение Г, а не Приложение Б.

### Г.5 Порядок заполнения формы оценки ([приложение Б](#))

Г.5.1 Форму оценки приводят в виде общей таблицы, в которую дополнительно включают вложенные таблицы для каждой единичной конструкции. Вложенные таблицы допускается приводить отдельно от общей таблицы.

Г.5.2 Общая таблица структурируется по принципу от общего к частному.

Головка таблицы:

- в графе 1 указывают уровень размещения несущей строительной конструкции;

- в графе 2 указывают конструктивный элемент несущей строительной конструкции (при наличии) - видимая часть фундамента, колонна фундамента, стена подвала; наружная, внутренняя стена; покрытие, лестничная клетка, плита балкона, козырьки входа, перекрытия и т. д.;

- в графе 3 указывают единичную конструкцию (простенок фундамента, простенок стены подвала, простенок стены, колонна 1, колонна 2 и т.д.). Заполняют данную графу в соответствии со схемами планов;

- в графе 4 указывают материал единичной конструкции;
- в графе 5 размещают вложенную таблицу или ссылку на нее;
- в графе 6 приводят заключение о техническом состоянии единичной конструкции.

На каждой странице формы оценки проставляют идентификационный номер технического заключения и подпись лица, проводившего техническую оценку.

#### **Г.6 Вложенные таблицы для каждой осматриваемой единичной конструкции повторяют структуру таблиц 5.2 - 5.26**

Г.6.1 Для каждой вложенной таблицы соблюдают следующую структуру:

- строки:

а) головка таблицы;

б) критерии оценки технического состояния единичной конструкции в зависимости от типа несущей строительной конструкции и материала изготовления (в порядке значимости для технического состояния единичной конструкции в соответствии с 5.3);

- головка таблицы:

1) наименование критерия;

2) значения критериев оценки ограниченно-работоспособного технического состояния;

3) значения критериев оценки аварийного состояния;

4) фактическое значение оцениваемого параметра;

5) фотография дефекта;

6) заключение. В графе приводят итоговую оценку технического состояния рассматриваемой единичной конструкции;

Допускаются следующие варианты заполнения графы 6:

а) "ограниченно-работоспособная", если установлена ограниченно-работоспособная категория технического состояния единичной конструкции;

б) "аварийная", если установлена аварийная категория технического состояния единичной конструкции;

в) "-", если аварийная и ограниченно-работоспособная категории технического состояния единичной конструкции не установлены.

Г.6.2 Пример заполнения вложенной таблицы по каждой рассматриваемой единичной конструкции представлен в таблице Г.1.

Таблица Г.1

#### **Пример вложенной таблицы для единичной конструкции фундамента и стен подвала из железобетона**

Наименование критерия	Значение критерия		Фактическое состояние		
	Ограниченно-работоспособное	Аварийное	Фактическое значение оцениваемого параметра	Фотография дефекта	Заключение
1	2	3	4	5	6
Физическое отсутствие единичной конструкции, потеря целостности	-	Выявлено			
Сквозная трещина в цокольной части, стене подвала, ростверке	3,5 - 5,0 мм ширины раскрытия	Более 5,0 мм ширины раскрытия			
Вертикальное выпучивание (осадка) цоколя (искривление горизонтальной линии)	25% - 35% толщины цоколя	Более 35% толщины цоколя			
Выпучивание из плоскости стены подвала (из-за давления грунта)	1,4% - 2,0% общего пролета стены	Более 2,0% общего пролета стены			
Разрушение материала по толщине сечения	10% - 15% толщины сечения	Более 15% толщины сечения			
Уменьшение из-за коррозии площади сечения арматуры ростверка при разрушении защитного бетонного слоя	До 15% площади сечения	Более 15% площади сечения			

**Приложение Д**

**ФОРМА ОЦЕНКИ "ФИКСАЦИЯ ДЕФЕКТОВ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ЗДАНИЯ"**

(приложение Д введено [Изменением N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

Фиксация дефектов систем инженерно-технического обеспечения жилого многоквартирного здания

(наименование системы инженерно-технического обеспечения)

Наименование дефекта	Место расположение дефекта <*>	Количество оценочных аварийных баллов

Суммарное количество оценочных аварийных баллов системы \_\_\_\_\_

-----

<\*> В качестве места расположения дефекта указываются этаж (либо высотная отметка относительно уровня чистого пола) и оси, между которыми расположен дефект.

#### БИБЛИОГРАФИЯ

(в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом Минстроя России от 03.03.2023 N 146/пр)

[1] Федеральный [закон](#) от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации"

[2] [Приказ](#) Министерства топлива и энергетики Российской Федерации от 13 января 2003 г. N 6 "Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей"

[3] [ВСН 58-88 \(р\)](#) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

[4] [МДК 2-04.2004](#) Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда