

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом государственной
жилищной инспекции
Нижегородской области
от _____ № _____

**Методические указания по организации и выполнению обследования
технического состояния многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области**

I. Общие положения

1.1. Настоящие Методические указания по организации и выполнению обследования технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области (далее - Методические указания), разработаны в целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 г. № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» и постановления Правительства Нижегородской области от 2 июля 2013 г. № 433 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области», своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, усовершенствования системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, повышения эффективности использования средств собственников, уплачиваемых в качестве взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также сохранности жилищного фонда.

1.2. Главными задачами обследования технического состояния многоквартирных домов являются оценка технического состояния и физического износа многоквартирных домов в целом, их строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, выявление дефектов и повреждений, определение выводов о необходимости или отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подготовка рекомендаций по устранению дефектов и повреждений, а также формирование электронного банка данных технического состояния многоквартирных домов, содержащего информацию о результатах обследований многоквартирных домов.

1.3. При выполнении работ по обследованию технического состояния многоквартирных домов необходимо соблюдать требования государственных стандартов, строительных норм и правил, технических условий, других нормативных документов в области строительства.

Перечень государственных стандартов, строительных норм и правил, других нормативных документов, используемых в настоящих Методических указаниях, не является закрытым.

В случае, если ссылочный государственный стандарт, свод правил или другой нормативный документ заменен (изменен), то при их пользовании следует руководствоваться заменяющим (измененным) нормативным документом. Если нормативный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

II. Общие вопросы организации обследования технического состояния многоквартирных домов

2.1. Для реализации целей и задач, предусмотренных пунктами 1.1 и 1.2 настоящих Методических указаний, государственная жилищная инспекция Нижегородской области (далее - Госжилинспекция) осуществляет регулярное, не реже одного раза в пять лет, обследование технического состояния многоквартирных домов с привлечением специализированной организации, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (далее – специализированная организация).

2.2. Обследование технического состояния многоквартирных домов проводится посредством сплошного визуального обследования.

2.3. Заказчиком по проведению обследования технического состояния многоквартирных домов выступает Госжилинспекция.

Организация - исполнитель - специализированная организация, проводящая обследование технического состояния многоквартирных домов, которая определяется на основании результатов размещения государственного заказа, путем проведения открытого конкурса в электронной форме на право заключения государственного контракта (далее – организация – исполнитель, исполнитель).

2.4. Обследование технического состояния многоквартирных домов включает в себя следующие виды работ:

- ознакомление с объектами обследования, их техническими характеристиками, материалами, предоставленными Госжилинспекцией, материалами предыдущих обследований (при наличии), сбор и анализ необходимой документации;
- выезд на многоквартирные дома, обследование их строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- выявление дефектов и повреждений по внешним признакам строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;
- фотофиксацию и описание выявленных дефектов и повреждений с определением вероятных причин их появления, видов работ по их устранению в объеме сплошного визуального обследования;
- установление аварийных участков;
- определение объема повреждения строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;
- составление ведомости дефектов и повреждений с указанием всех

обнаруженных дефектов и повреждений, вероятных причин появления дефектов и повреждений, методах их устранения;

- составление сводной ведомости дефектов и повреждений по строительным конструкциям и системам инженерно-технического обеспечения с определением их количества и объема;

- составление сводной ведомости работ по устранению выявленных дефектов и повреждений;

- составление схем расположения дефектов с указанием номера дефекта (графическая часть);

- оценку физического износа строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;

- оценку физического износа многоквартирных домов в целом;

- оценку технического состояния строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;

- оценку технического состояния многоквартирных домов в целом по совокупности технического состояния строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;

- определение необходимости или отсутствия необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- определение рекомендованного типа ремонта для каждой строительной конструкции и системы инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов;

- определение сроков проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- определение перечня строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, требующих детального (инструментального) обследования;

- определение перечня строительных конструкций многоквартирных домов, требующих проведения противоаварийных мероприятий;

- определение перечня строительных конструкций многоквартирных домов, требующих организации постоянного мониторинга;

- определение сроков гарантированной безаварийной эксплуатации многоквартирных домов;

- определение даты проведения следующего обследования многоквартирных домов;

- оформление заключений и актов о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов (формы приведены в приложениях 2 и 3 к настоящим Методическим указаниям), справок;

- незамедлительное информирование, в том числе в письменном виде, Госжилинспекции, собственников помещений в многоквартирных домах, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, органов местного самоуправления об обнаружении во время выполнения работ повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы систем инженерно-технического обеспечения, иного

оборудования, кренам, способным привести к потере устойчивости многоквартирного дома;

- формирование сводных таблиц по обследованию технического состояния многоквартирных домов, предусмотренных настоящими Методическими указаниями (приложение 9 к настоящим Методическим указаниям);

- формирование электронного банка данных технического состояния многоквартирных домов, содержащего информацию о результатах обследований многоквартирных домов.

В случае, если при обследовании технического состояния многоквартирных домов обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих строительных конструкций многоквартирных домов (колонн, балок, плит, перекрытий и др.), а также значительных дефектов и повреждений систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, организация – исполнитель формирует перечень многоквартирных домов с необходимостью проведения детального (инструментального) обследования с указанием конкретной строительной конструкции или системы инженерно-технического обеспечения (приложение 9 к настоящим Методическим указаниям), уведомив об этом Госжилинспекцию.

2.5. Обследование технического состояния многоквартирных домов с привлечением специализированной организации осуществляется в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, согласно перечню, предоставленному министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области в адрес Госжилинспекции.

Перечень многоквартирных домов для проведения обследования и их технические характеристики предоставляется исполнителю Госжилинспекцией (форма приведена в приложении 1 к настоящим Методическим указаниям).

Данные, содержащиеся в перечне многоквартирных домов для проведения обследования, уточняются исполнителем в ходе выполнения работ.

2.6. Руководитель (законный представитель) организации – исполнителя приказом назначает ответственных исполнителей работ по обследованию технического состояния многоквартирных домов:

- руководителя работ;
- исполнителя работ.

2.7. Обследование технического состояния многоквартирных домов должно выполняться с соблюдением Правил безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта ВСН-48-86(р), утвержденных приказом Госгражданстроя СССР от 9 сентября 1986 г. № 284.

2.8. Результатом обследования технического состояния многоквартирного дома является технический отчет, включающий в себя:

- заключение о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома (форма приведена в приложении 2 к настоящим Методическим указаниям), содержащее достаточные данные, необходимые для принятия обоснованного решения по реализации целей проведения обследования:

оценку технического состояния строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

оценку технического состояния многоквартирного дома в целом;

проценты физического износа строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

проценты физического износа многоквартирного дома в целом;

выводы о необходимости или отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

выводы о рекомендованном типе ремонта для каждой строительной конструкции и системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

рекомендации по срокам проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

перечень строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, требующих детального (инструментального) обследования;

перечень строительных конструкций, требующих проведения противоаварийных мероприятий;

перечень строительных конструкций многоквартирного дома, требующих организации постоянного мониторинга;

срок гарантированной безаварийной эксплуатации многоквартирного дома;

дату проведения следующего обследования многоквартирного дома;

- ведомость дефектов и повреждений с указанием всех обнаруженных дефектов и повреждений, вероятных причин появления дефектов и повреждений, методах их устранения (форма приведена в приложении 4 к настоящим Методическим указаниям);

- сводную ведомость дефектов и повреждений по строительным конструкциям и системам инженерно-технического обеспечения с определением их количества и объема (форма приведена в приложении 5 к настоящим Методическим указаниям);

- сводную ведомость работ по устранению выявленных дефектов и повреждений (форма приведена в приложении 6 к настоящим Методическим указаниям);

- схемы расположения дефектов и повреждений с указанием номера дефекта и повреждения (графическую часть);

- расчет физического износа строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также многоквартирного дома в целом (форма приведена в приложении 7 к настоящим Методическим указаниям);

- аналитические данные по строительным конструкциям и системам инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (форма приведена в приложении 8 к настоящим Методическим указаниям).

2.9. По результатам обследования технического состояния многоквартирных домов исполнитель формирует сводные таблицы по обследованию технического состояния многоквартирных домов (формы приведены в приложении 9 к настоящим Методическим указаниям).

2.10. Подготовка актов о результатах обследования технического состояния

многоквартирных домов допускается в случаях:

- необеспечения лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, доступа в помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- полного отселения многоквартирных домов и отсутствия распорядительных документов органов местного самоуправления о дальнейшем использовании многоквартирных домов (реконструкция, снос и пр.);
- выявление многоквартирных домов, количество квартир в которых менее 5, или домов блокированной застройки.

2.11. В случае отсутствия доступа для проведения обследования строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, расположенных в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома, данный факт отражается в заключении или акте о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома и подтверждается подписью лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

В случае отказа лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, подписать акт о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома, оформленный по основаниям, предусмотренным абзацем первым настоящего пункта, исполнитель работ вносит в него соответствующую запись, которая удостоверяется подписью представителя Госжилинспекции.

2.12. При наличии необходимых распорядительных документов о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции готовится справка (в свободной форме) с приложением копий распорядительных документов. В данном случае акт о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома не составляется. Данные справки учитываются при подготовке сводных таблиц по обследованию технического состояния многоквартирных домов.

2.13. В случае установления в процессе обследования факта сноса многоквартирного дома, включенного в перечень многоквартирных домов для проведения обследования, акт о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома не составляется, готовится справка (в свободной форме) с приложением копий распорядительных документов. Данные справки учитываются при подготовке сводных таблиц по обследованию технического состояния многоквартирных домов.

2.14. В случае, если на день обследования многоквартирный дом используется полностью под нежилые цели, по которому имеются необходимые распорядительные документы об исключении его из жилищного фонда, акт о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома не составляется, готовится справка (в свободной форме) с приложением копий распорядительных документов. Данные справки учитываются при подготовке сводных таблиц по обследованию технического состояния многоквартирных домов.

2.15. Заключение, акт о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома, сводные таблицы по обследованию технического состояния многоквартирных домов, справка подписываются усиленной электронной подписью

либо собственноручно следующими лицами (далее – уполномоченные лица):

- руководителем (законным представителем) организации – исполнителя;
- руководителем работ, назначенным приказом руководителя (законного представителя) организации – исполнителя;
- исполнителем работ, назначенным приказом руководителя (законного представителя) организации – исполнителя.

Технический отчет утверждается руководителем (законным представителем) организации – исполнителя.

2.16. После подписания и утверждения результатов обследования технического состояния многоквартирных домов уполномоченными лицами, указанными в пункте 2.15 настоящих Методических указаний, внесение изменений не допускается.

III. Подготовительные работы

3.1. Организация – исполнитель формирует график обследования многоквартирных домов и направляет его в адрес Госжилинспекции за 7 рабочих дней до начала обследования с целью организации взаимодействия исполнителя с лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, либо с органами местного самоуправления.

3.2. Руководитель работ:

- проверяет представленные Госжилинспекцией данные по полноте и качеству их заполнения;
- при необходимости письменно запрашивает у Госжилинспекции дополнительные документы на многоквартирный дом, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- распределяет задания по исполнителям работ.

3.3. Исполнитель работ до выхода на многоквартирный дом должен получить, ознакомиться и проанализировать по каждому многоквартирному дому технические характеристики (приложение 1 к настоящим Методическим указаниям).

3.4. Дата и время проведения обследования технического состояния каждого многоквартирного дома согласовывается исполнителем работ с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо с органом местного самоуправления.

3.5. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, либо орган местного самоуправления обязаны:

- обеспечить доступ в помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- обеспечить освещенность указанных помещений многоквартирного дома;
- присутствовать при проведении обследования.

IV. Рекомендации по обследованию строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, выявлению, описанию дефектов и повреждений

4.1. Общий осмотр многоквартирного дома.

Обследование начинается с общего осмотра многоквартирного дома, его строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения.

4.2. Обследование строительных конструкций многоквартирного дома с целью оценки их технического состояния выполняется в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» применяются следующие категории технического состояния строительных конструкций и многоквартирного дома в целом:

- нормативное (НОР) – категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения;

- работоспособное (Р) – категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается;

- ограниченно работоспособное (ОГР) - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости);

- аварийное состояние (А) – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

4.3. Обследование систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома с целью оценки их технического состояния выполняется в

соответствии с ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

В соответствии с ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, применяются следующие категории технического состояния систем инженерно-технического обеспечения:

- хорошее (Х) – повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты (ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры, частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах), не влияющие на эксплуатацию систем инженерно-технического обеспечения (физический износ 0 – 20 процентов);

- удовлетворительное (У) – системы инженерно-технического обеспечения в целом пригодны для эксплуатации, имеются дефекты (капельные течи в местах нарезки арматуры и в местах прежнего ремонта, наличие хомутов и накладок на системе), требующие некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21 – 40 процентов);

- неудовлетворительное (Н) – имеются сквозные трещины, свищи на трубопроводах, местами проржавление трубопроводов, наличие хомутов, заваренных трещин и свищей, эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41 – 60 процентов);

- ветхое (В) – имеются массовые повреждения и проржавления трубопроводов с большим количеством прежних ремонтов, эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения возможна лишь при условии полной замены систем (физический износ 61 – 80 процентов).

4.4. Системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома: внутридомовая инженерная система газоснабжения, внутридомовая инженерная система электроснабжения, лифты.

Оценка технического состояния указанных в настоящем пункте систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома определяется с учетом документов, составленных специализированными организациями и представленных исполнителю лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, либо органами местного самоуправления.

4.5. Физический износ строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома определяется в соответствии с ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6. Строительные конструкции многоквартирного дома и их элементы.

Фактический перечень строительных конструкций и их элементов определяется по каждому многоквартирному дому индивидуально, исходя из его конструктивных особенностей.

Приведенные в настоящем пункте дефекты и повреждения не являются исчерпывающими.

4.6.1. Фундамент.

4.6.1.1. При визуальном обследовании технического состояния фундамента необходимо руководствоваться:

- СП 45.13330.2017 «Свод правил. Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87»;

- СП 63.13330.2018. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003»;

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6.1.2. Фиксируются дефекты:

а) при столбчатых деревянных фундаментах с забиркой:

- разрушение отделочного слоя цоколя, ослабление врубок;
- искривление горизонтальных линий цоколя, коробление и повреждение отдельных досок забирки;

- поражение гнилью, обрастание мхом нижней части цоколя, коробление и отставание досок, мелкие повреждения верхней части столбов;

- искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков здания, поражение жучком, частичные разрушения забирки и столбов;

- деформация, изменение угла наклона отмостки, трещины, вздутие, крошение покрытия, отхождение от стен здания;

б) при столбчатых каменных фундаментах с кирпичным цоколем:

- повреждения цокольной части, наличие трещин, выбоин;
- сколы, выпадение отдельных камней в надземной части цоколя и фундаментных столбов;

- перекосы, выпучивание цоколя, трещины, сколы и выпадение камней в надземной части столбов;

- искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проемов, нарушение монолитности кладки столбов;

- деформация, изменение угла наклона отмостки, трещины, вздутие, крошение покрытия, отхождение от стен здания;

в) при ленточных каменных фундаментах:

- трещины в цоколе и под окнами первого этажа;
- следы увлажнения цоколя и стен, разрушение стен подвала, неравномерная осадка фундамента;

- выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала;

- выпирание грунта, разрушение стен подвала;

- деформация, изменение угла наклона отмостки, трещины, вздутие, крошение покрытия, отхождение от стен здания;

- разрушение герметизации мест пересечения (вводов) инженерных коммуникаций с фундаментом здания;

г) при ленточных крупноблочных фундаментах:

- трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен;

- трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен подвала;

- трещины, разрушение блоков, выщелачивание раствора из швов между

блоками, следы увлажнения цоколя и стен подвала;

- повреждения и разрушения блоков, прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, выпирание грунта в подвале;

- деформация, изменение угла наклона отмостки, трещины, вздутие, крошение покрытия, отхождение от стен здания;

- разрушение герметизации мест пересечения (вводов) инженерных коммуникаций с фундаментом здания;

д) при свайных столбчатых каменных, бетонных и железобетонных фундаментах:

- трещины в цокольной части;

- искривление горизонтальных линий цоколя, осадочные деформации;

- сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания, сквозные трещины в стенах, искривление и осадка отдельных участков стен, развитие деформаций фундамента;

- деформация, изменение угла наклона отмостки, трещины, вздутие, крошение покрытия, отхождение от стен здания;

- разрушение герметизации мест пересечения (вводов) инженерных коммуникаций с фундаментом здания.

4.6.2. Фасад.

4.6.2.1. При визуальном обследовании технического состояния фасада и его конструктивных элементов необходимо руководствоваться:

- СП 63.13330.2018 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения СНиП 52-01-2003»;

- ГОСТ 25772-2021. Межгосударственный стандарт. Ограждения металлические лестниц, балконов, крыш, лестничных маршей и площадок. Общие технические условия»;

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

- СП 64.13330.2017 «Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;

- СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции. СНиП II-22-81*»;

- ВСН 40-96 «Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий»;

- МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ»;

- СП 71.13330.2017 «Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»;

- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6.2.2. Фиксируются дефекты:

а) при деревянных, сборно-щитовых стенах:

- повреждения наружной обшивки щитов;

- поражение гнилью стен;

- перекос стен, выпучивание, отклонение от вертикали, наличие щелей в стыках щитов;

- осадка щитов;

- перекос оконных и дверных проемов;

- деформация стен, наличие временных креплений и подпорок;

б) при деревянных каркасных стенах:

- повреждения обшивки или штукатурки;

- продуваемость и следы промерзания стен;

- отслоение штукатурки, поражение гнилью;

- перекос стен, оконных и дверных коробок;

- отставание досок;

- разрушение обшивки;

в) при рубленых стенах из бревен, брусчатых;

- повреждения наружной обшивки, штукатурки;

- нарушение конопатки, растрескивание древесины венцов;

- следы увлажнения и гнили на стенах;

- продуваемость и промерзание стен, трещины в венцах и поражение гнилью;

- выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка стен, перекос дверных и оконных косяков, поражение гнилью, осадка углов;

- деформация стен, полное нарушение жесткости сруба;

г) при деревянных рубленых, каркасных и брусчатых стенах с наружной облицовкой кирпичом:

- выпучивание облицовки, выветривание раствора из швов, трещины и выбоины в кирпичной кладке;

- отслоение (отпадение) штукатурки, выпадение отдельных кирпичей, поражение гнилью стен, увлажнение древесины;

- неравномерные осадки стен, перекос косяков проемов, разрушение облицовки;

- выпадение кирпичей из кладки, неравномерные осадки, поражение древесины гнилью;

д) при кирпичных стенах:

- наличие трещин и выбоин в стенах;

- отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов;

- ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек;

- выпадение кирпичей;

- высолы и следы увлажнения поверхности стен;

- массовое отпадение штукатурки;

- сквозные трещины, разрушение кладки, искривление стен;

- неисправность деформационных швов;

е) при кирпичных стенах с облицовкой керамическими блоками и плитками:

- трещины и выбоины в керамике;

- выпадение блоков или плиток на фасаде;

- отслоение облицовки от кладки, трещины в швах, следы влаги в местах отсутствия облицовки;

- выветривание раствора из швов, высолы и следы увлажнения на поверхности кладки;

- трещины в кирпичной кладке и перемычках, выпадение кирпичей, массовое (полное) отпадение облицовки;

- искривление стен, ослабление связей между отдельными участками стен;

- массовое разрушение кладки;

- неисправность деформационных швов;

ж) при стенах из мелких блоков с искусственными и естественными камнями:

- трещины и выбоины;

- выветривание швов, коррозия металлических обделок выступающих частей;

- отслоение (отпадение) штукатурки, сколы камней;

- выпадение камней из кладки;

- отклонения от вертикали и выпучивание стен;

- разрушение и расслоение кладки стен, нарушение связи отдельных участков кладки;

- наличие временных креплений;

- неисправность деформационных швов;

з) при стенах из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей:

- нарушение покрытия выступающих частей фасада, выбоины, трещины;

- ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки;

- отслоение и выветривание раствора в стыках, следы протечек через стыки внутри здания;

- наличие усадочных трещин, промерзание и продувание через стыки;

- нарушение связи между участками стен;

- разрушение блоков и панелей, искривление горизонтальных и вертикальных линий стен;

- неисправность деформационных швов;

и) при стенах из слоистых и железобетонных панелей:

- повреждения отделки панелей, трещины, выбоины;

- ржавые потеки;

- отслоение раствора в стыках, следы протечек в помещениях;

- отслоение защитного слоя бетона, протечки и промерзание в стыках;

- выпучивание бетонных слоев, протечки и промерзание;

- разрушение (деструкция) утеплителя;

- неисправность деформационных швов;

к) при стенах из несущих панелей:

- повреждение обрамлений выступающих частей фасада, выбоины;

- трещины, повреждения облицовки или фактурного слоя;

- отслоение, выветривание раствора из стыков;

- повреждение облицовки или фактурного слоя панелей;

- промерзание стен, разрушения заделки стыков;

- следы протечек внутри здания, высолы;

- выпучивание панелей, разрушение узлов крепления панелей;

- деформация стен, смещение панелей, трещины в панелях;

- неисправность деформационных швов.

4.6.2.3. При обследовании отделочного покрытия стен фиксируются дефекты:

а) при окраске водными составами:

- повреждения окрасочного слоя, трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен;

- следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, глубокие трещины, царапины, выбоины;

б) при масляной окраске:

- повреждения окрасочного слоя, трещины, царапины;

- отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой;

в) при облицовке плиткой:

- трещины и сколы в плитках;

- выпадение или неплотное прилегание плиток;

- отсутствие плиток;

- разрушение раствора основания;

г) при обшивке штукатуркой:

- трещины и сколы, пробоины, отслоение накрывочного слоя;

- выпучивание, отслоение (отпадение) штукатурки, повреждение основания;

д) при обшивке рубленых стен:

- трещины и сколы досок;

- отставание обшивки от стен;

- сквозные трещины в досках;

- поражение гнилью;

- отсутствие досок.

4.6.2.4. При обследовании входных групп фиксируются дефекты:

а) при наличии деревянных дверей:

- трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками;

- стертость дверных полотен;

- наличие щелей в притворах;

- просадка, повреждение дверных коробок, поражение гнилью и жучком;

- повреждение, утрата наличников;

- полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод);

- утрата или неисправность приборов;

б) при наличии металлических дверей:

- изношенность или отсутствие уплотнительных прокладок;

- трещины в стеклах или отсутствие остекления;

- трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами;

- повреждение декоративных деталей двери;

- наличие перекосов;

- повреждение, утрата наличников;

- коррозия дверных коробок и полотен;

- разрушение дверных коробок и полотен;

- утрата или неисправность приборов;

в) при наличии козырька отмечаются дефекты, указанные в пункте 4.6.2.6 настоящих Методических указаний.

г) при наличии лестниц, пандусов отмечаются дефекты, указанные в пункте

4.6.6.2 настоящих Методических указаний.

4.6.2.5. При обследовании окон фиксируются дефекты:

а) при деревянных окнах;

- трещины в местах сопряжения коробок со стенами;
- истертость и щели в притворах;
- отсутствие штапиков;
- трещины стекол, отсутствие остекления;
- повреждение (отсутствие) отливов;
- повреждение (отсутствие) приборов;
- расшатанность, деформация переплетов;
- поражение гнилью, жучком;

б) при металлических окнах;

- изношенность (отсутствие) уплотнительных прокладок;
- трещины стекол, отсутствие остекления;
- трещины в местах сопряжения коробок со стенами;
- нарушение герметизации оконных коробок;
- коррозия оконных коробок и переплетов;
- деформация, разрушение переплетов и коробок;

в) при пластиковых окнах:

- образование конденсата на стеклопакете внутри помещения, в межстекольном пространстве, на подоконнике, профиле, створках;
- плесень;
- подтекание из окна или продувание;
- повреждение профиля (трещины, сколы и пр.);
- негерметичность стеклопакета;
- неполадки в работе фурнитуры;
- трещины стекол, отсутствие остекления.

4.6.2.6. При обследовании лоджий, балконов, козырьков фиксируются дефекты:

- повреждения металлических обделок и ограждений, трещины на нижней поверхности и стенках лоджий;
- повреждения пола и гидроизоляции, следы протечек на стене;
- скалывание бетона стенок в местах опирания плит;
- прогиб плит;
- разрушение опорных участков стенок, деформации стенок;
- следы увлажнения;
- разрушение ограждений;
- повреждение цементного пола и гидроизоляции;
- наличие ржавых пятен, следов протечек;
- протечки, разрушение защитного слоя, обнажение арматуры;
- коррозия металлических несущих конструкций;
- трещины в стенках и плитах;

4.6.3. Подвальное помещение, техническое подполье.

4.6.3.1. При визуальном обследовании технического состояния подвального помещения и технических подполий необходимо руководствоваться:

- СП 45.13330.2017 «Свод правил. Земляные сооружения, основания и

фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87»;

- СП 63.13330.2018. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003»;

- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Отмечается наличие подвального помещения и технического подполья по всей или по частичной площади многоквартирного дома (кв.м.), или их отсутствие.

4.6.3.2. При обследовании подвального помещения и технического подполья фиксируются дефекты:

а) затопление (определяется вероятная причина появления дефекта – источник затопления);

б) стен согласно пунктам 4.6.2.2 и 4.6.2.3 настоящих Методических указаний;

в) оконных заполнений, окон продухов согласно пункту 4.6.2.5 настоящих Методических указаний;

г) прямиков, лестниц, бетонных дорожек, ступеней входов в подвальное помещение согласно пункту 4.6.6.2 настоящих Методических указаний;

д) дверей подвального помещения и технических подполий, запорных устройств на них согласно пункту 4.6.2.4 настоящих Методических указаний;

е) полов:

при цементно – песчаных, бетонных и мозаичных полах:

- повреждения плинтусов;

- стирание поверхности в ходовых местах;

- выбоины и трещины в поверхности пола;

- разрушение покрытия и основания пола;

ж) столбов:

- трещины в кладке и штукатурке, выветривание швов, отколы, расслоение кирпичей;

- выпучивание и отклонение от вертикали, ослабление кирпичной кладки, смятие кирпича под опорными подушками;

- выпадение кирпичей;

з) колонн:

- трещины, отколы и выбоины;

- отслоение защитного слоя бетона;

- оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном;

- искривление колонны.

и) стоек:

- изгиб;

- местные повреждения;

- поражение гнилью или коррозией.

4.6.4. Крыша.

4.6.4.1. При визуальном обследовании технического состояния крыши, кровли необходимо руководствоваться:

- СП 17.13330.2017 «Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»;

- СП 63.13330.2018 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003»;

- СП 64.13330.2017 «Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;

- СП 16.13330.2017 «Свод правил. Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81*»;

- ГОСТ 25772-2021 «Межгосударственный стандарт. Ограждения металлические лестниц, балконов, крыш, лестничных маршей и площадок. Общие технические условия»;

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

- СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*»;

- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6.4.2. Фиксируются дефекты:

а) при наличии деревянной стропильной системы:

- ослабление креплений: болтов, хомутов, скоб;

- повреждение деталей слуховых окон;

- поражение гнилью, жучком мауэрлата, стропил, обрешетки, ослабление врубок и соединений;

- наличие дополнительных временных креплений стропильных ног;

- увлажнение древесины;

- прогибы стропильных ног;

б) при железобетонной сборной (чердачной) крыше:

- повреждения деревянных деталей, кирпичных столбиков;

- деформации в кирпичных столбиках или опорных участках железобетонных панелей, пробоины в плитах покрытия, гниль в деревянных деталях;

- протечки крыш;

- прогибы плит покрытия;

- обнажение арматуры;

в) при совмещенной крыше из сборных железобетонных слоистых панелей:

- выбоины на поверхности плит;

- трещины в панелях, пробоины, следы протечек, промерзания.

- деформации утеплителя;

- прогибы панелей;

- разрушения панелей.

4.6.4.3. При обследовании покрытия кровли фиксируются дефекты:

а) при рулонной кровле:

- повреждения и пробоины в кровле, прогиб настенных желобов;

- вздутие поверхности, трещины, разрывы верхнего слоя кровли;

- ржавление и повреждения настенных желобов и ограждающей решетки;

- проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям;

- повреждение деталей водоприемного устройства;

- ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов;

- протечка кровли;

б) при мастичной кровле:

- повреждения и пробоины в кровельном покрытии, деформация водоотводящих устройств;

- вздутия, разрывы, трещины, отслаивания мастичного покрытия;

- ржавление и повреждения настенных желобов и ограждающей решетки;

- повреждения деталей водоприемных устройств;

- наличие протечек;

в) при стальной кровле:

- ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки;

- неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами;

- просветы со стороны чердака;

- повреждения настенных желобов;

- ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины;

- искривление и нарушение креплений ограждающей решетки;

- протечки;

- разрушение фальцев, наличие заплат на кровле;

- разрушение ограждающей решетки;

г) при асбестоцементной кровле:

- искривление металлических желобов;

- ослабление креплений отдельных асбестоцементных листов к обрешетке;

- протечки и просветы, отставание и трещины коньковых плит, отрыв листов;

- отколы, трещины, протечки;

- деформация, разрушение кровли, отсутствие настенных желобов и обделки свесов, наличие заплат.

4.6.4.4. При обследовании чердачного помещения фиксируется:

- наличие и состояние технического этажа;

- отсутствие на продухах и вентиляционных шахтах решеток от птиц;

- захламленность помещений;

- разрушение слуховых окон;

- состояние лестниц к слуховым окнам;

- герметичность выходов на чердак;

- наличие продухов и прикарнизных щелей;

- наличие (отсутствие) ходовых мостиков;

- наличие (отсутствие) утеплителя чердачного перекрытия;

- нарушение температурно-влажностного режима помещения;

- повреждения чердачного перекрытия;

- в домах с теплыми чердаками состояние поддонов-испарителей (коррозия, загрязненность, наличие свищей, дыр, утрата окраски, протечки, отвод воды в канализацию).

4.6.4.5. При обследовании системы водостоков фиксируются дефекты:

а) при наружной системе водостоков:

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

б) при внутренней системе водостоков фиксируются:

- материал;
- отсутствие водоприемных решеток, прижимных колец, защитных колпаков;
- протечки от засоров, негерметичность соединений;
- уменьшение диаметра водостока при ремонте;
- отсутствие системы переключения на зимний период.

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

4.6.5. Перекрытия.

4.6.5.1. При визуальном обследовании технического состояния перекрытий необходимо руководствоваться:

- СП 63.13330.2018 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003»;

- СП 64.13330.2017 «Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;

- СП 16.13330.2017. Свод правил. Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81*»;

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6.5.2. Фиксируются дефекты:

а) при деревянных неоштукатуренных перекрытиях:

- зазоры и щели между досками наката, прогибы балок и настилов;
- поражение древесины грибком, гнилью, трещины, скалывание в узлах соединений балок;

- расслоение древесин;

б) при деревянных оштукатуренных перекрытиях:

- трещины в штукатурном слое, отслоение (отпадение) штукатурки;
- следы протечек;
- зыбкость, трещины в перекрытии;
- трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами, следы увлажнений;
- трещины в перекрытии, наличие временных креплений;
- заметный прогиб, временные подпорки, обнажение древесины балок;
- поражение гнилью, жучком;
- разрушение конструкции;

в) при перекрытиях из кирпичных сводов по стальным балкам:

- трещины;
- расшатывание или выпадение кирпичей, выщелачивание раствора в швах, коррозия балок;

- ослабление кирпичной кладки, массовое выпадение кирпичей наличие временных подпорок коррозия и заметные прогибы балок;

г) при перекрытиях из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей:

- отслоения и трещины в фактурном слое;
- трещины;
- изломы и прогибы плит;
- отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры;
- отслоение (отпадение) бетона, обнажение ребер верхних плит;

д) при перекрытиях из сборного железобетонного настила:

- трещины в швах между плитами;
- смещение плит, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов;
- следы протечек и промерзаний;
- трещины в плитах, оголение арматуры;
- прогиб;

е) при перекрытиях из сборных и монолитных сплошных плит:

- трещины в местах примыканий к стенам;
- трещины в плитах (усадовые или вдоль рабочего пролета)
- трещины в плитах поперек рабочего пролета;
- трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний;

ж) при перекрытиях из монолитных и сборных железобетонных балок покрытий и перекрытий:

- трещины, увлажнение, выбоины, сколы, прогибы;
- следы увлажнения бетона атмосферными и агрессивными водами, отслоение защитного слоя бетона, повреждения и глубокие сколы бетона;
- оголение и коррозия арматуры, местами разрывы арматуры.

4.6.6. Лестницы.

4.6.6.1. При визуальном обследовании технического состояния лестниц необходимо руководствоваться:

- СП 63.13330.2018 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003»;

- СП 64.13330.2017 «Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;

- СП 16.13330.2017. Свод правил. Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81*»;

- ГОСТ 25772-2021 «Межгосударственный стандарт. Ограждения металлические лестниц, балконов, крыш, лестничных маршей и площадок. Общие технические условия»;

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6.6.2. При обследовании лестниц фиксируются дефекты:

а) при деревянных лестницах:

- трещины и коробление ступеней;

- сколы в ступенях, повреждения перил;
- гниль и прогибы в тетивах, зыбкость при ходьбе;
- б) при лестницах со стальными косоурами:
 - выбоины и трещины в ступенях, повреждения (отсутствие) перил;
 - деформации ограждающей решетки;
 - деформация косоуров;

в) при железобетонных лестницах:

- трещины на ступенях, маршах, повреждения перил;
- выбоины и сколы в ступенях;
- обнажение арматуры;
- прогиб косоуров (маршей), площадок.

4.6.7. Внутренние стены, колонны, стойки, столбы, полы в местах общего пользования.

4.6.7.1. При визуальном обследовании технического состояния стен, колонн, стоек, столбов, полов руководствоваться:

- СП 63.13330.2018 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003»;
- СП 64.13330.2017 «Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80»;
- СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции. СНиП II-22-81»;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.6.7.2. При обследовании внутренних стен фиксируются дефекты:

а) при перегородках несущего панельного типа:

- трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий и заполнениями дверных проемов;
- трещины и выкрошивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями;
- сколы и сквозные трещины в панелях в местах примыкания к перекрытиям;
- выбоины, разрушение защитного слоя панелей;
- выпучивание, обнажение арматуры;

б) при кирпичных перегородках:

- трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, со смежными конструкциями, сколы;
 - трещины на поверхности;
 - выпучивание, заметное отклонение от вертикали, выпадение кирпичей;
- в) при деревянных неоштукатуренных перегородках:
- повреждения и трещины;
 - зыбкость, отклонение от вертикали, щели и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями;

- увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью, жучком;
- выпучивание и перекосы перегородок;

г) при деревянных оштукатуренных перегородках:

- трещины и отслоение штукатурки;
- зыбкость, отклонение от вертикали;
- трещины и зазоры в местах сопряжений со смежными конструкциями,

выпучивание;

- коробление и выпирание досок, следы увлажнения, поражение древесины

гнилью, жучком;

д) при гипсобетонных и шлакобетонных перегородках:

- трещины в местах сопряжений с перекрытиями, сколы;
- выбоины, нарушения связей, деформации каркаса;
- выпучивания и отклонения от вертикали;

е) при фибролитовых перегородках:

- трещины и сколы;
- зыбкость;
- выпучивание и выпадение отдельных плит, отклонения от вертикали;
- поражение гнилью;
- разрушение плит, деформации перегородок, отклонения от вертикали.

ж) дополнительно отмечаются дефекты, указанные в пунктах 4.6.2.2 и 4.6.2.3 настоящих Методических указаний.

4.6.7.3. При обследовании колонн, стоек, столбов фиксируются дефекты, указанные в пункте 4.6.3.2 настоящих Методических указаний.

4.6.7.4. При обследовании полов фиксируются дефекты:

а) при цементно – песчаных, бетонных и мозаичных полах:

- повреждения плитусов;
- стирание поверхности в ходовых местах;
- выбоины и трещины в поверхности пола;
- разрушение покрытия и основания пола.

б) при полах из керамических плиток:

- сколы и трещины плиток;
- выбоины и вздутие плиток;
- отсутствие плиток;
- разрушение покрытия и основания пола;

в) при паркетных полах:

- повреждения и истертость паркетных клепок;
- усушка паркетных клепок;
- вздутия и отставания паркетных клепок от основания;
- трещины и коробления паркетных клепок;
- отсутствие паркетных клепок;
- разрушение паркетного покрытия;

г) при дощатых полах:

- сколы и трещины между досками;
- стирание досок в ходовых местах;
- провисание досок;
- прогибы, просадки и изломы досок;
- поражение досок гнилью или жучком;

- разрушение дощатого пола;
- д) при полах из рулонных материалов:
 - отставание, вздутие и истертость материала;
 - повреждения плинтусов;
 - просадки оснований;
 - разрушение рулонного материала.

4.7. Системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

Фактический перечень систем инженерно-технического обеспечения определяется по каждому многоквартирному дому индивидуально, исходя из его конструктивных особенностей.

Приведенные в настоящем пункте дефекты и повреждения не являются исчерпывающими.

4.7.1. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения.

4.7.1.1. При визуальном обследовании технического состояния внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения необходимо руководствоваться:

- СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;
- СП 30.13330.2020 «Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*»;
- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.7.1.2. Уточняется система: централизованная, от газовых и электрических водонагревателей; материал трубопроводов: полимеры, оцинкованная или черная сталь; отмечается наличие либо отсутствие общедомового прибора учета (ОДПУ) и его исправность.

4.7.1.3. В подземных помещениях обследуются магистральные, питающие трубопроводы, запорно-регулирующая арматура. Отмечается наличие транзитных питающих трубопроводов.

При прокладке трубопроводов в подпольных каналах, в подполье, под полом первого этажа указывается местоположение трубопроводов.

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

4.7.1.5. При обследовании внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения фиксируются дефекты:

- ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, нарушения теплоизоляции магистралей и стояков;
- течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры;
- поражение коррозией;
- неисправность смесителей и запорной арматуры;
- следы ремонта трубопроводов (хомуты, заплаты, замена отдельных участков);

4.7.2. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения.

4.7.2.1. При визуальном обследовании технического состояния внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения необходимо руководствоваться:

- СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;

- СП 30.13330.2020 «Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.7.2.2. Уточняется материал трубопроводов: полимеры, оцинкованная или черная сталь; отмечается наличие либо отсутствие общедомового прибора учета (ОДПУ) и его исправность.

4.7.2.3. В подземных помещениях обследуются магистральные и питающие сети, запорно-регулирующая арматура, состояние водомерного узла, транзитных питающих трубопроводов.

При прокладке трубопроводов в подпольных каналах, в подполье, под полом первого этажа указывается местоположение трубопроводов.

4.7.2.4. На этажах отмечается скрытая или открытая прокладка и обследуются стояки и подводы к санитарно-техническим приборам.

4.7.2.5. При обследовании внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения фиксируются дефекты:

- ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах;

- капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры;

- повреждения трубопроводов, поражение коррозией трубопроводов;

- неисправность запорной арматуры;

- следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков);

4.7.3. Внутридомовая инженерная система водоотведения.

4.7.3.1. При визуальном обследовании технического состояния внутридомовой инженерной системы водоотведения необходимо руководствоваться:

- СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;

- СП 30.13330.2020 «Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*»;

- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.7.3.2. Отмечается материал: чугун, ПВХ; открытая или скрытая прокладка стояков, горизонтальных участков в подвале, указывается расположение системы в подпольных каналах, под полом первого этажа, либо в подполье.

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

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

4.7.3.5. При обследовании внутридомовой инженерной системы водоотведения фиксируются дефекты:

- ослабление мест присоединения приборов;

- трещины в трубопроводах из полимерных материалов;

- наличие течи в местах присоединения приборов;

- повреждения трубопроводов;

- следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков);
- повреждения санитарно-технических приборов в местах общего пользования.

4.7.4. Внутридомовая инженерная система теплоснабжения.

4.7.4.1. При визуальном обследовании технического состояния внутридомовой инженерной системы теплоснабжения необходимо руководствоваться:

- СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;
- СП 60.13330.2020 «Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003»;
- ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

4.7.4.2. Уточняется вид отопления: централизованное (от тепловых сетей систем теплоснабжения населенного пункта), автономное (от автономного источника тепла, в том числе крышной котельной), индивидуальное (от индивидуальных теплогенераторов систем поквартирного теплоснабжения) или печное. При печном отоплении указывается отсутствие приборов отопления.

Отмечается:

- тип приборов - чугунные радиаторы, конвекторы, панели, калориферы, биметаллические радиаторы;
- материал трубопроводов;
- наличие либо отсутствие автоматизированных узлов управления (АУУ);
- наличие либо отсутствие общедомового прибора учета (ОДПУ) и его исправность;
- наличие либо отсутствие элеваторных узлов;
- наличие либо отсутствие тепловых пунктов.

4.7.4.3. При обследовании сетей в подземных помещениях осматриваются: трубопроводы, узлы управления, измерительные приборы; при наличии индивидуального теплового пункта или центрального теплового пункта – оборудование, запорно-регулирующая арматура. Отмечается наличие транзитных питающих трубопроводов. При прокладке трубопроводов в подпольных каналах, в подполье, под полом первого этажа указывается местоположение трубопроводов.

4.7.4.4. При обследовании чердачных сетей осматриваются: трубопроводы, расширительный бак, воздухоотборники, запорно-регулирующая арматура.

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

4.7.4.6. При обследовании внутридомовой инженерной системы теплоснабжения фиксируются дефекты:

- ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции;
- капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов;
- наличие хомутов на стояках и магистралях;
- следы ремонта калориферов;
- коррозия трубопроводов;

- трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках или в швах изразцов;
- сдвиг кирпичей в топливнике, приборы расшатаны, дымление печи из-за завалов в каналах;
- выпучивания и отклонения стенок от вертикали.

4.7.5. Внутридомовая инженерная система газоснабжения.

4.7.5.1. При визуальном обследовании технического состояния внутридомовой инженерной системы газоснабжения руководствоваться СП 62.13330.2011* «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

4.7.5.2. Техническое состояние внутридомовой инженерной системы газоснабжения определяется на основании документов специализированной организации (договоры о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, договоры о техническом диагностировании, акты, протоколы и пр.), предоставленных исполнителю лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо органом местного самоуправления.

Указывается состояние системы (работоспособное либо неработоспособное).

При непредставлении или отсутствии указанных в настоящем пункте документов делается соответствующая запись.

При оценке технического состояния внутридомовой инженерной системы газоснабжения также отмечаются разрушения газоходов на чердаке и оголовков на кровле.

4.7.6. Внутридомовая инженерная система электроснабжения.

4.7.6.1. Техническое состояние внутридомовой инженерной системы электроснабжения определяется на основании документов, содержащих выводы о состоянии внутридомовой инженерной системы электроснабжения, предоставленных исполнителю лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо органом местного самоуправления.

При непредставлении или отсутствии указанных в настоящем пункте документов делается соответствующая запись.

4.7.6.2. Дополнительно при обследовании внутридомовой инженерной системы электроснабжения фиксируются дефекты:

- неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.);
- следы коррозии на поверхности металлических шкафов и повреждение деревянных крышек;
- повреждение изоляции сетей, открытые проводки, следы ремонта вводно-распределительных устройств (далее - ВРУ);
- полная потеря эластичности изоляции проводов, следы ремонта системы, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ;
- неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ;
- отсутствие части приборов;
- оголение проводов;
- провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ.

Указывается состояние системы (работоспособное либо неработоспособное).

4.7.7. Лифты.

4.7.7.1. При визуальном обследовании технического состояния лифтового

оборудования следует руководствоваться:

- СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;

- решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (вместе с «ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов»).

4.7.7.2. Уточняется количество пассажирских, в том числе навесных и грузовых лифтов. Отмечаются видимые дефекты, неисправности элементов оборудования и лифтовых кабин. Из актов освидетельствования и диагностики состояния лифтов, предоставленных исполнителю лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо органом местного самоуправления, заносятся основные дефекты, требующие капитального ремонта, замены или модернизации. В этом случае дается оценка неудовлетворительно.

Отмечается наличие либо отсутствие устройства для автоматического опускания лифта (работоспособное либо неработоспособное состояние).

Указывается состояние системы (работоспособное либо неработоспособное).

4.7.8. При визуальном обследовании технического состояния систем оповещения о пожаре, системы дымоудаления и противопожарной автоматики, автоматики включения резервного питания системы электроснабжения, устройства для автоматического опускания лифта руководствоваться ГОСТ Р 53300-2009 «Национальный стандарт Российской Федерации. Противодымная защита зданий и сооружений. Методы приемосдаточных и периодических испытаний», ГОСТ 34442-2018 (EN 81-73:2016) «Межгосударственный стандарт. Лифты. Пожарная безопасность».

При обследовании дымоходов фиксируются дефекты:

- завал дымоходов строительным мусором, раствором, кирпичом от обрушения оголовков труб;
- закупорка снежными или ледяными пробками вследствие охлаждения стенок оголовка при сильных морозах;
- местные сужения дымохода;
- расположение оголовка дымовой трубы в зоне ветрового подпора;
- неплотность дымоходов.

4.7.9. Система вентиляции.

4.7.9.1. При визуальном обследовании технического состояния системы вентиляции руководствоваться СП 60.13330.2020 «Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003».

4.7.9.2. При обследовании вентиляции отмечается:

- состояние венткоробов и шахт на чердаке, имеющиеся в них дефекты;
- наличие непроектных козырьков и зонтов над вентшахтами домов с «теплым» чердаком, их состояние, состояние поддонов испарителей.

Состояние вентиляции как неудовлетворительное оценивается при значительных разрушениях венткоробов, шахт на чердаке (отсутствие зонтов над вентшахтами, негерметичность коробов).

V. Анализ результатов обследований технического состояния многоквартирных домов

5.1. Сводные таблицы по обследованию технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, формируемые по результатам обследований в разрезе муниципальных образований Нижегородской области (формы приведены в приложении 9 к настоящим Методическим указаниям), включают в себя:

- перечень обследованных многоквартирных домов с указанием их технического состояния и основных характеристик;
- перечень многоквартирных домов с необходимостью проведения детального (инструментального) обследования с указанием конкретной строительной конструкции или системы инженерно-технического обеспечения;
- перечень многоквартирных домов с необходимостью постоянного мониторинга строительных конструкций;
- перечень многоквартирных домов в аварийном, ограниченно работоспособном состоянии с ранжированием по срочности проведения работ по капитальному ремонту;
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта фундамента (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта фасада (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта подвальных помещений (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта крыши (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы газоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы электроснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ);
- перечень многоквартирных домов, требующих замены лифтов

(с ранжированием по срочности проведения работ);

- перечень необследованных многоквартирных домов.

5.2. Технические отчеты, акты, сводные таблицы по обследованию технического состояния многоквартирных домов, справки передаются по акту в Госжилинспекцию.

VI. Камеральная и электронная обработка данных, полученных в ходе обследования технического состояния многоквартирных домов

6.1. Камеральная обработка данных, полученных в ходе обследования технического состояния многоквартирных домов, включает в себя:

- а) составление технических отчетов, включающих в себя:

- заключения о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов (форма приведена в приложении 2 к настоящим Методическим указаниям), содержащие:

- выводы о техническом состоянии многоквартирного дома в целом;

- выводы о техническом состоянии строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;

- проценты физического износа строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

- проценты физического износа многоквартирного дома в целом;

- выводы о необходимости или отсутствии необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- выводы о рекомендованном типе ремонта для каждой строительной конструкции и системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

- рекомендации по срокам проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- перечень строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, требующих детального (инструментального) обследования;

- перечень строительных конструкций многоквартирного дома, требующих организации постоянного мониторинга;

- срок гарантированной безаварийной эксплуатации многоквартирного дома;

- дату проведения следующего обследования многоквартирного дома;

- ведомости дефектов и повреждений с указанием всех обнаруженных дефектов и повреждений, вероятных причин появления дефектов и повреждений, методах их устранения (форма приведена в приложении 4 к настоящим Методическим указаниям);

- сводные ведомости дефектов и повреждений по строительным конструкциям и системам инженерно-технического обеспечения с определением их количества и объема (форма приведена в приложении 5 к настоящим Методическим указаниям);

- сводные ведомости работ по устранению выявленных дефектов и повреждений (форма приведена в приложении 6 к настоящим Методическим указаниям);

- схемы (планы и фасады) расположения дефектов и повреждений с указанием номеров дефектов и повреждений (графическую часть);

- расчеты физического износа строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также многоквартирного дома в целом (форма приведена в приложении 7 к настоящим Методическим указаниям);

- аналитические данные по строительным конструкциям и системам инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (форма приведена в приложении 8 к настоящим Методическим указаниям);

б) составление актов о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов (форма приведена в приложении 3 к настоящим Методическим указаниям);

в) формирование сводных таблиц по обследованию технического состояния многоквартирных домов (формы приведены в приложении 9 к настоящим Методическим указаниям);

г) подготовка справок (в свободной форме), предусмотренных пунктами 2.12 -2.14 настоящих Методических указаний.

6.2. Электронная обработка данных, полученных в ходе обследования технического состояния многоквартирных домов, включает в себя формирование технических отчетов, актов, сводных таблиц в виде электронного банка данных технического состояния многоквартирных домов.

Форма

	№	
1	Муниципальное образование	
2	Населенный пункт	
3	Улица	
4	Дом	
5	Код многоквартирного дома	
6	Этажность	
7	Количество подъездов	
8	Количество жилых помещений	
9	Количество нежилых помещений	
10	Общая площадь	
11	Жилая площадь	
12	Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом	
13	Год ввода в эксплуатацию	
14	Материал стен	
15	Площадь фасада (кв.м.)	
16	Тип крыши	
17	Площадь кровли (кв.м.)	
18	Материал кровли	
19	Количество лифтов	
20	Пассажирские (шт.)	
21	Грузовые (шт.)	
22	Наличие встроенных/надстроенных инженерных сооружений (ИТП, ЦТП, бойлерная, котельная, крышная котельная, насосная станция водоснабжения) (шт.)	

Форма (продолжение)

Технический этаж			Технические этажи/подполья/подвальные помещения (имеются/отсутствуют)	Внутридомовые инженерные системы							Дата последнего капитального ремонта строительных конструкций и внутридомовых инженерных систем								Общедомовой прибор учёта (имеется / отсутствует)		
Подвальное помещение	Техническое подполье	Система теплоснабжения		Система горячего водоснабжения	Система холодного водоснабжения	Система водоотведения	Система электроснабжения	Система газоснабжения	Кровля	Фасад	Фундамент	Подвал	Система электроснабжения	Система газоснабжения	Система теплоснабжения	Система горячего водоснабжения	Система холодного водоснабжения	Система водоотведения	Для внутридомовой системы теплоснабжения	Для внутридомовой системы горячего водоснабжения	Для внутридомовой системы холодного водоснабжения
23	24	25		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43

« ____ » _____ 20__ г.
(дата)

(наименование должности, Ф.И.О.) / _____
(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

Форма

Регистрационный номер

Заключение о результатах обследования технического состояния многоквартирного
дома

№	Паспортные данные	Описание
1	Адрес многоквартирного дома	
2	Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом	
3	Этажность (шт.)	
4	Количество подъездов (шт.)	
5	Количество жилых помещений (шт.)	
6	Количество нежилых помещений (шт.)	
7	Общая площадь (м ²)	
8	Жилая площадь (м ²)	
9	Нежилая площадь (м ²)	
10	Год ввода в эксплуатацию	
11	Год выполнения последнего капитального ремонта (с указанием строительной конструкции/системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома)	
12	Организация, проводившая обследование	

Результаты обследования

№	Перечень строительных конструкций и их элементов, систем инженерно-технического обеспечения		Характер и местоположение выявленных дефектов и повреждений	Процент дефектной части	Процент физического износа	Оценка технического состояния
1	2		3	4	5	6
Фундамент						
1	Тип					
	Материал					
Фасад						
2	Материал стен					
	Материал отделочного покрытия					

1	2		3	4	5	6
	Балконы	Количество (шт.)				
		Тип:				
		Материал:				
	Лоджии	Количество (шт.)				
		Тип:				
		Материал:				
	Козырьки	Количество (шт.)				
		Тип:				
		Материал:				
	Межпанельные стыки					
	Окна	Количество (шт.)				
		Тип:				
Материал:						
Двери	Количество (шт.)					
	Тип:					
	Материал:					
3	Подвальное помещение/техническое подполье					
Крыша						
4	Тип:					
	Наличие стропильной системы:					
	Кровля	Тип:				
	Чердачное помещение					
	Технический этаж					
	Система водостоков	Тип:				
Перекрытия						
5	Тип:					
	Материал:					
Лестницы						
6	Тип:					
	Материал:					
Внутренние стены в местах общего пользования						
7	Тип:					
	Материал:					
Колонны в местах общего пользования						
8	Тип:					
	Материал:					
Стойки в местах общего пользования						
9	Тип:					
	Материал:					
Столбы в местах общего пользования						
10	Тип:					
	Материал:					
Полы в местах общего пользования						
11	Тип:					
	Материал:					

1	2	3	4	5	6
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения					
12	Тип:				
	Материал:				
	Наличие транзитных трубопроводов:				
	Наличие ОДПУ: __ шт.	Модель:			
		Серийный номер:			
		Выявленные неисправности:			
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения					
13	Тип:				
	Материал:				
	Наличие транзитных трубопроводов:				
	Наличие ОДПУ: __ шт.	Модель:			
		Серийный номер:			
		Выявленные неисправности:			
Внутридомовая инженерная система водоотведения					
14	Тип:				
	Материал:				
	Наличие транзитных трубопроводов:				
	Наличие ОДПУ: __ шт.	Модель:			
		Серийный номер:			
		Выявленные неисправности:			
Внутридомовая инженерная система теплоснабжения					
15	Тип:				
	Материал:				
	Наличие транзитных трубопроводов:				
	Наличие котельной/ИТП				
	Наличие ОДПУ: __ шт.	Модель:			
		Серийный номер:			
		Выявленные неисправности:			
Внутридомовая инженерная система газоснабжения					
16	Тип:				
	Материал:				
	Наличие транзитных трубопроводов:				
	Наличие ОДПУ: __ шт.	Модель:			
		Серийный номер:			
		Выявленные неисправности:			
Внутридомовая инженерная система электроснабжения					
17	Тип:				
	Материал:				
	Наличие транзитных трубопроводов:				
	Наличие ОДПУ: __ шт.	Модель:			
		Серийный номер:			
		Выявленные неисправности:			
Лифты					
18	Пассажирские (шт.)				
	Грузовые (шт.)				

1	2	3	4	5	6
Системы оповещения о пожаре и противопожарной автоматики					
19	Выявленные неисправности:				
Система дымоудаления					
20	Выявленные неисправности:				
Система вентиляции					
21	Тип:				
	Выявленные неисправности:				

Дополнительные данные:

Количество обследованных жилых/нежилых помещений с указанием их номеров:
_____.

Доступ в жилые/нежилые помещения многоквартирного дома в целях проведения обследования строительной конструкции/системы инженерно-технического обеспечения не обеспечен (указывается строительная конструкция/система инженерно-технического обеспечения, доступ к которой не обеспечен, а также место ее расположения).

Лицо, осуществляющее
управление многоквартирным домом

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Сведения о ранее проведенных обследованиях (при наличии):

Выводы по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома:

№	Строительная конструкция/ система инженерно-технического обеспечения	Процент дефектной части	Процент физического износа	Оценка технического состояния	Необходимость/ отсутствие необходимости капитального ремонта (с указанием рекомендованного срока)	Тип ремонта и срок его проведения
1	2	3	4	5	6	7
1	Фундамент					
2	Фасад					

1	2	3	4	5	6	7
3	Подвальное помещение/техническое подполье					
4	Крыша					
5	Перекрытия					
6	Лестницы					
7	Внутренние стены в местах общего пользования					
8	Колонны в местах общего пользования					
9	Стойки в местах общего пользования					
10	Столбы в местах общего пользования					
11	Полы в местах общего пользования					
12	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения					
13	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения					
14	Внутридомовая инженерная система водоотведения					
15	Внутридомовая инженерная система теплоснабжения					
16	Внутридомовая инженерная система газоснабжения					
17	Внутридомовая инженерная система электроснабжения					
18	Лифт					
19	Системы оповещения о пожаре и противопожарной автоматики					
20	Система дымоудаления					
21	Система вентиляции					
22	Многоквартирный дом в целом					

№	Строительные конструкции/системы инженерно-технического обеспечения, требующие повышенного внимания	Количество (шт.)	Наименование
1	2	3	4
1	Строительные конструкции в аварийном состоянии		
2	Системы инженерно-технического обеспечения в ветхом состоянии		
3	Строительные конструкции, требующие детального (инструментального) обследования		
4	Системы инженерно-технического обеспечения, требующие детального (инструментального) обследования		
5	Строительные конструкции, требующие проведения противоаварийных мероприятий		
6	Строительные конструкции, требующие организации постоянного мониторинга		

Срок гарантированной безаварийной эксплуатации многоквартирного дома:
Дата проведения следующего обследования многоквартирного дома:

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

Форма

Регистрационный номер

Акт о результатах обследования технического состояния многоквартирного дома

№	Паспортные данные	Описание
1	Адрес многоквартирного дома	
2	Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом	
3	Этажность (шт.)	
4	Количество подъездов (шт.)	
5	Количество жилых помещений (шт.)	
6	Количество нежилых помещений (шт.)	
7	Общая площадь (м ²)	
8	Жилая площадь (м ²)	
9	Нежилая площадь (м ²)	
10	Год ввода в эксплуатацию	
11	Год выполнения последнего капитального ремонта (с указанием строительной конструкции/системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома)	
12	Организация, проводившая обследование	

Результаты обследования:

Причина, в связи с которой обследование технического состояния многоквартирного дома не выполнено (отметить «V»)	
Необеспечение лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, доступа в помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме	
Полное отселение многоквартирного дома, распорядительные документы органов местного самоуправления о дальнейшем использовании многоквартирного дома (реконструкция, снос и пр.) отсутствуют	
Многоквартирный дом, количество квартир в котором менее 5, или дом блокированной застройки	

Лицо, осуществляющее управление
многоквартирным домом

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, от подписи отказалось (отметить «V»)	
---	--

Представитель государственной жилищной инспекции Нижегородской области

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Сведения о ранее проведенных обследованиях (при наличии):

Руководитель (законный представитель) организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

Форма

Ведомость дефектов и повреждений

№ дефекта	Описание дефекта (повреждения)	Вероятные причины	Объем дефекта	Расположение на схеме	Категория опасности	Категория технического состояния	Рекомендации по устранению дефекта (повреждения)	Фотофиксация (фотоматериал)	Сроки устранения
Фундамент									
Фасад									
Подвальное помещение/техническое подполье									
Крыша									
Перекрытия									
Лестницы									
Внутренние стены, колонны, стойки, столбы, полы в местах общего пользования									
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения									
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения									

[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

Форма

Сводная ведомость дефектов и повреждений

№	№ дефекта (поврежден ия)	Описание дефекта (повреждения)	Единица измерения	Количество	Рекомендуемые мероприятия по устранению дефектов (повреждений)
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент				
1.1.					
2	Фасад				
2.1.					
3	Подвальное помещение/техническое подполье				
3.1.					
4	Крыша				
4.1.					
5	Перекрытия				
5.1.					
6	Лестницы				
6.1.					
7	Внутренние стены, колонны, стойки, столбы, полы в местах общего пользования				
7.1.					
8	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения				
8.1.					
9	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения				
9.1.					
10	Внутридомовая инженерная система водоотведения				
10.1.					
11	Внутридомовая инженерная система теплоснабжения				
11.1.					
12	Внутридомовая инженерная система газоснабжения				
12.1.					
13	Внутридомовая инженерная система электроснабжения				
13.1.					
14	Лифты				
14.1.					
15	Системы оповещения о пожаре и противопожарной автоматики				
15.1.					
16	Система дымоудаления				
16.1.					
17	Система вентиляции				
17.1.					

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

Форма

Сводная ведомость работ по устранению выявленных дефектов и повреждений

№	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
1	Фундамент			
1.1.				
2	Фасад			
2.1.				
3	Подвальное помещение/техническое подполье			
3.1.				
4	Крыша			
4.1.				
5	Перекрытия			
5.1.				
6	Лестницы			
6.1.				
7	Внутренние стены, колонны, стойки, столбы, полы в местах общего пользования			
7.1.				
8	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения			
8.1.				
9	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения			
9.1.				
10	Внутридомовая инженерная система водоотведения			
10.1.				
11	Внутридомовая инженерная система теплоснабжения			
11.1.				
12	Внутридомовая инженерная система газоснабжения			
12.1.				
13	Внутридомовая инженерная система электроснабжения			
13.1.				
14	Лифты			
14.1.				
15	Системы оповещения о пожаре и противопожарной автоматики			
15.1.				
16	Система дымоудаления			
16.1.				
17	Система вентиляции			
17.1.				

ПРИЛОЖЕНИЕ 7
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

Форма

Расчет физического износа

№	Наименование строительных конструкций и их элементов, систем инженерно- технического обеспечения	Удельные веса		Расчётный удельный вес элемента	Физический износ строительных конструкций и их элементов, систем инженерно-технического обеспечения (%)		Оценка техничес кого состояния
		Укрупнённых конструктивных элементов (%)	Каждого элемента (%)		По результатам оценки	Средневзвешенное значение физического износа	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент						
2	Фасад						
2.1.	Стены						
2.2.	Отделочное покрытие						
2.3.	Балконы						
2.4.	Лоджии						
2.5.	Козырьки						
2.6.	Межпанельные стыки						
2.7.	Окна						
2.8.	Двери						

1	2	3	4	5	6	7	8
3.	Подвальное помещение/ техническое подполье						
4	Крыша						
4.1.	Стропильная система						
4.2.	Кровля						
4.3.	Чердачное помещение						
4.4.	Технический этаж						
4.5.	Система водостоков						
5	Перекрытия						
6	Лестницы						
7	Внутренние стены в местах общего пользования						
8	Колонны в местах общего пользования						
9	Стойки в местах общего пользования						
10	Столбы в местах общего пользования						
11	Полы в местах общего пользования						

1	2	3	4	5	6	7	8
12	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения						
13	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения						
14	Внутридомовая инженерная система водоотведения						
15	Внутридомовая инженерная система газоснабжения						
16	Внутридомовая инженерная система электроснабжения						
17	Лифты						

Физический износ многоквартирного дома: ____ %

Оценка технического состояния многоквартирного дома: ____

Таблицы физического износа строительной конструкций и их элементов, систем инженерно-технического обеспечения*

№	Признаки износа	Удельный вес участка к общему объёму элемента	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов	Доля физического износа участка в общем, физическом износе элемента, %
1				
Итого:				

*заполняется на каждую строительную конструкцию и ее элементы, а также на систему инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома

Износ по строительной конструкции/системы инженерно-технического обеспечения составляет ____ %

Форма

[illegible]

[illegible]

«Всего» - общее количество дефектов;

«Авар» - общее количество аварийных дефектов;

«ОР» - общее количество дефектов ограниченно-работоспособных;

«А» - общее количество дефектов с категорией опасности «А»*;

«Б» - общее количество дефектов с категорией опасности «Б»*;

«Противоаварийные мероприятия» - общее количество противоаварийных мероприятий;

«Детальное обследование» - общее количество строительных конструкций и их элементов/систем инженерно-технического обеспечения, подлежащих детальному (инструментальному) обследованию;

«Физический износ» - физический износ строительной конструкции и ее элемента/системы инженерно-технического обеспечения;

«Оценка технического состояния» - оценка технического состояния строительной конструкции и ее элемента/системы инженерно-технического обеспечения.

*Категория опасности дефектов и повреждений определяется в соответствии с СТО 70238424.27.010.011-2008 «Здания и сооружения объектов энергетики. Методика оценки технического состояния».

ПРИЛОЖЕНИЕ 9
к Методическим указаниям по организации и
выполнению обследования технического состояния
многоквартирных домов, расположенных на
территории Нижегородской области

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

Нижегородская область, 20____ г.

Сводные таблицы
по обследованию технического состояния многоквартирных домов

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

В ____ ЭТАПЕ

СОДЕРЖАНИЕ

1	Перечень обследованных многоквартирных домов с указанием их технического состояния и основных характеристик
2	Перечень многоквартирных домов с необходимостью проведения детального (инструментального) обследования с указанием конкретной строительной конструкции или системы инженерно-технического обеспечения
3	Перечень многоквартирных домов с необходимостью постоянного мониторинга строительных конструкций
4	Перечень многоквартирных домов в аварийном, ограниченно работоспособном состоянии с ранжированием по срочности проведения работ по капитальному ремонту
5	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта фундамента (с ранжированием по срочности проведения работ)
6	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта фасада (с ранжированием по срочности проведения работ)
7	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта подвальных помещений (с ранжированием по срочности проведения работ)
8	Перечень многоквартирных домов, требующих капитальный ремонт крыши (с ранжированием по срочности проведения работ)
9	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)
10	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)
11	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения (с ранжированием по срочности проведения работ)
12	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)

13	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы газоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)
14	Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы электроснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)
15	Перечень многоквартирных домов, требующих замену лифтов (с ранжированием по срочности проведения работ)
16	Перечень необследованных многоквартирных домов

Перечень обследованных многоквартирных домов с указанием их технического состояния и основных характеристик

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Оценка технического состояния	Год ввода в эксплуатацию	Этажность	Количество подъездов	Количество жилых помещений	Общая площадь	Жилая площадь	Д(И)*

Примечание:

*Выполнено детальное (инструментальное) обследование несущих конструкций.

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов с необходимостью проведения детального (инструментального) обследования с указанием конкретной строительной конструкции или системы инженерно-технического обеспечения

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Оценка технического состояния	Год ввода в эксплуатацию	Этажность	Количество подъездов	Количество жилых помещений	Общая площадь	Жилая площадь	Наименование строительной конструкции/ системы инженерно-технического обеспечения

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов с необходимостью постоянного мониторинга строительных конструкций

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Оценка технического состояния	Год ввода в эксплуатацию	Этажность	Количество подъездов	Количество жилых помещений	Общая площадь	Жилая площадь	Наименование строительной конструкции системы

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов в аварийном, ограниченно работоспособном состоянии с ранжированием по срочности проведения работ по капитальному ремонту

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Строительные конструкции, находящиеся в аварийном или ограниченно работоспособном состоянии	Рекомендуемый срок проведения работ
Аварийное состояние						
ИТОГО в аварийном состоянии многоквартирных домов						
Ограниченно – работоспособное состояние						
ИТОГО в ограниченно работоспособном состоянии многоквартирных домов						
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта фундамента (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов				

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта фасада
(с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Площадь фасадов	Отделка стен	Процент дефектной части	Рекомендуем ый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов								

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитальный ремонт подвальных помещений (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Процент дефектной части		Рекомендуемый срок проведения работ
					Подвальное помещение	Техническое подполье	
ИТОГО многоквартирных домов							

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

Руководитель работ

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитальный ремонт крыши (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Материал кровли	Площадь кровли	Процент дефектной части	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов								

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Количество подъездов	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Количество подъездов	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

**Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения
(с ранжированием по срочности проведения работ)**

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Количество подъездов	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Количество подъездов	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы газоснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Количество подъездов	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих капитального ремонта внутридомовой инженерной системы электроснабжения (с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Жилая площадь	Количество подъездов	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов						

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Перечень многоквартирных домов, требующих замену лифтов
(с ранжированием по срочности проведения работ)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер заключения	Адрес	Этажность	Рекомендуемый срок проведения работ
ИТОГО многоквартирных домов				

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

(наименование муниципального образования Нижегородской области)

№	Регистрационный номер акта /справки	Адрес	Жилая площадь	Причина
				<div>Необеспечение лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, доступа в помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме</div> <div>Полное отселение многоквартирного дома, распоряжительные документы органов местного самоуправления о дальнейшем использовании многоквартирного дома (реконструкция, снос и пр.) отсутствуют</div> <div>Многоквартирный дом, количество квартир в котором менее 5, или дом блокированной застройки</div> <div>Имеются распоряжительные документы о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции</div> <div>Снос многоквартирного дома, имеются необходимые распоряжительные документы</div> <div>Многоквартирный дом используется полностью под нежилые цели, по которому имеются необходимые распоряжительные документы об исключении его из жилищного фонда</div>

Руководитель (законный представитель)
организации, проводившей обследование

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Руководитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)

Исполнитель работ

(наименование должности, Ф.И.О., подпись)