ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Государственная жилищная инспекция
города Москвы

УТВЕРЖДАЮ:

Первый заместитель начальника
Мосжилинспекции

И.И. Болотов

«20» мая 2016 г.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по организации и выполнению мониторинга технического состояния жилищного фонда города Москвы на 2016 - 2020 гг.

(пятый этап)

Москва
2016

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 5

1. Общие вопросы организации мониторинга 7

2. Подготовительные работы 10

2.1. Общие вопросы организации обследования жилых домов 10

3. Рекомендации по обследованию конструкций, инженерного оборудования, регистрации повреждений и дефектов 12

3.1 Общий осмотр здания 12

3.2 Классификация элементов здания. 13

3.3 Несущие конструкции. 15

3.3.1 Крыша, кровля. 15

3.3.2 Балконы, лоджии, козырьки, эркеры. 19

3.3.3.Стены 20

3.3.4. Перекрытия 23

3.3.5. Лестницы 25

3.4 Ненесущие конструкции и элементы, обеспечивающие нормативные условия проживания. 26

3.4.1 Водоотвод 26

3.4.2Межпанельные стыки 27

3.4.3 Фасады 28

3.4.4 Подвал 29

3.4.5. Техническое подполье 30

3.4.6 Технический этаж 30

3.4.7 Гараж-стоянка (подземный) 30

3.4.8 Места общего пользования (вестибюли, крыльца, пандусы, сходы-съезды, окна и двери подъездов, внутренняя отделка помещений) 31

3.4.9 Система отопления 32

3.4.10 Система ГВС 34

3.4.11 Система ХВС 35

3.4.12 Канализация 37

3.4.13 Система мусороудаления 37

3.5 Системы, эксплуатируемые и обследуемые специализированными организациями 38

3.5.1 Связь с ОДС 39

3.5.2 Вентиляция 39

3.5.3 Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов 40

3.5.4 ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система) 40

3.5.5 Газоходы 40

3.5.6 Лифты 40
3.5.7 Подъемные устройства для маломобильных групп населения 41
3.5.8 Устройства для автоматического опускания лифта 41
3.5.9 Система ЭС 41
3.5.10 Второй кабельный ввод (ВКВ) 41
3.5.11 Автоматическое включение резервного питания (АВР) 42
3.5.12 Системы ППАиДУ 42
3.5.13 Система оповещения о пожаре. 42
3.5.14 Система газоснабжения 42
3.5.15 Система видеонаблюдения. 43
4. Указания по заполнению полевого журнала 43
5. Учет результатов внеочередных обследований, выполненных специалистами Мосжилинспекции по аварийным домам и аварийным конструктивным элементам в остальных домах 49
6. Учет ежегодных данных выполненных объемов капитального ремонта 50
7. Электронная обработка материалов мониторинга жилых домов 50
8. Инструментальное (тепловизионное) обследование 51
9. Анализ результатов мониторинга по районам/поселениям 53

Приложение 1 Форма-бланк «Отчёт о результатах обследования технического состояния жилого дома» - 10 страниц.....56
Приложение 2 Форма-бланк «Отчёт о результатах обследования технического состояния жилого дома» - 2 страницы 66
Приложение 3 Форма № 1 «Список жилых домов района/поселения (по алфавиту)»... 68
Приложение 4 Форма № 2 «Перечень жилых домов, выбывших из используемых под жилые цели за период с предыдущего обследования по настоящее время района/поселения» 70
Приложение 5 Форма № 3 «Данные об энергетической эффективности зданий» 71
Приложение 6 Пример заполнения бланка «Отчет о результатах обследования технического состоянии жилого дома».....72
Приложение 7 Пример заполнения бланка инструментального (тепловизионного) обследования ограждающих конструкций жилого строения 82
Приложение 8 Аналитические таблицы и формы по мониторингу технического состояния жилищного фонда района/поселения в V этапе 102
Приложение А.....126
Приложение Б.....127

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие «Методические указания по организации и выполнению мониторинга технического состояния жилищного фонда города Москвы на 2016-2020 гг. (пятый этап)» разработаны по заказу Государственной жилищной инспекции города Москвы (далее - Мосжилинспекция). Целью пятого этапа мониторинга является дальнейшая реализация Закона города Москвы от 07.04.2004 № 21 "О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы", развитие существующей системы организации эксплуатации и ремонта жилищного фонда и адаптация процесса мониторинга к современным условиям.

Главной задачей городской системы мониторинга является формирование городского банка данных технического состояния жилых домов, содержащего на бумажных и электронных носителях информацию о результатах мониторинга.
Городской банк данных технического состояния жилых домов является информационным ресурсом города Москвы.

Результаты мониторинга фиксируются в подсистеме «Единый реестр технического состояния объектов недвижимости гражданского назначения города Москвы» ЕИС МЖИ (Далее – Реестр ТСН) и формируют базу данных технического состояния жилищного фонда в городе Москве.

Нормативные документы:

Нормативные ссылки, регламентирующие различные аспекты мониторинга, приведены в Приложении А.

При исключении из числа действующих нормативных документов, на которые в настоящих нормах имеются ссылки, следует руководствоваться нормами, введенными взамен исключенных.

Термины и определения

В данном документе использованы термины, определения которых приведены в Приложении Б и приняты по нормативным документам, перечисленным в Приложении А.

1. Общие вопросы организации мониторинга

1.1 Мониторинг технического состояния жилых домов - система наблюдения за техническим состоянием жилых домов, в рамках которой осуществляется сбор, систематизация и анализ информации о техническом состоянии жилых домов.

Для реализации задачи мониторинга, Мосжилинспекция осуществляет регулярное, не реже одного раза в пять лет, визуальное обследование (освидетельствование) жилищного фонда независимо от принадлежности для установления степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом.

1.2 Заказчиком по проведению мониторинга жилищного фонда выступает Мосжилинспекция, организация-исполнитель - специализированная организация, проводящая мониторинг жилых домов, определяется на основании результатов размещения государственного заказа города Москвы, путем проведения открытого конкурса на право заключения Государственных контрактов.

1.3 Мониторинг технического состояния жилых домов включает в себя:

- обследование жилых домов в соответствии с утвержденной программой и списком жилых домов, согласованным с территориальным органом исполнительной власти. По результатам обследования оформляется «Отчет о результатах обследования технического состояния жилого дома» (далее Отчет), включая фото-фиксацию фасадов, адресного указателя, а также дефектных участков конструктивных элементов и инженерных систем, обеспечивающих тепло-, водо-, энергоснабжение, а также иного инженерного оборудования жилого дома (при наличии).
- анализ изменения технического состояния, в т.ч. с учетом выполненного за истекший период капитального ремонта;
- рекомендации по техническому обслуживанию и ремонту;
-подготовку аналитической информации об изменении технического состояния жилых зданий по районам/поселениям;
- внесение результатов обследования о техническом состоянии жилищного фонда в подсистему Реестр ТСН.

1.4 Руководитель организации-исполнителя приказом назначает ответственных исполнителей работы:

- руководителя работ;
- руководителей работы по административному округу города Москвы;
- администратора электронной базы.

1.5 Списки домов, подлежащих контролю (по районам/поселениям) и исходные данные для обследования предоставляются Заказчиком. Исходные данные (Приложение №4,5,6) проверяются и уточняются исполнителем в ходе проведения обследования.

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

1.7 Отчет выпускается в 2-х видах:

- полный на 10-ти страницах. Форма бланка приведена в Приложении №1;
- сокращенный на 2-х страницах; такой отчет выпускается в случаях, обусловленных п.п. 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 и 1.16. Форма бланка приведена в Приложении № 2;

1.8 Отчет подписывается руководителем организации-исполнителя, руководителем работ по району, исполнителем работ, собственником здания или уполномоченным лицом, ответственным за содержание общего имущества (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, совет МКД) (далее – уполномоченное лицо).

1.9 Все материалы, подготовленные исполнителем и отраженные в рукописном Отчете, заполняемом исполнителем, на момент обследования (далее – полевой журнал), в том числе результаты по инструментальному (тепловизионному) обследованию, оригинал отчета с подлинными подписями собственника или уполномоченного лица передаются в Мосжилинспекцию.

1.10 При необеспечении доступа, либо отказе собственника или уполномоченного лица от обследования дома составляется 2-х страничный

Отчет с присвоением регистрационного номера, подписанный или собственником либо уполномоченным лицом, или представителем управы района/поселения и исполнителем обследования.

1.11 Если жилое здание имеет менее двух квартир, в таком случае составляется 2-х страничный Отчет с присвоением регистрационного номера (не является МКД).

1.12 При отселении жилого дома, отсутствии распорядительных документов Правительства Москвы о дальнейшем использовании здания (реконструкция, снос, капитальный ремонт) составляется 2-х страничный Отчет с присвоением регистрационного номера.

При отселении жилого дома, при наличии необходимых распорядительных документов Правительства Москвы о передаче его для нежилых целей, сносе, реконструкции – готовится справка с приложением копий распорядительных документов, 2-х страничный Отчет не составляется.

1.13 В случае, если на день обследования строение используется полностью под нежилые цели, по которому имеются необходимые распорядительные документы Правительства Москвы об исключении из жилищного фонда, готовится справка с приложением копий распорядительных документов, 2-х страничный Отчет не составляется.

В случае отсутствия необходимых распорядительных документов Правительства Москвы составляется 2-х страничный Отчет с присвоением регистрационного номера.

1.14 По жилым домам, используемым, в основном, под нежилые цели, в которых хотя бы одна квартира остается жилой, проводится полное обследование с составлением 10-ти страничного Отчета.

1.15 В случае установления в процессе обследования факта сноса строения, включенного в список, Отчет не делается, а готовится справка с приложением копий распорядительных документов Правительства Москвы. Данные справки учитываются при подготовке аналитических материалов по району/поселению.

1.16 По жилым домам, построенным либо реконструированным менее 2-х лет назад и не учтенным в реестре ТСН, а также по домам, где выполнено обследование специализированными организациями (ГУП «МосжилНИИпроект, ОАО МНИИТЭП и т.п.) в течение предыдущих двух

лет, составляется 2-х страничный Отчет с присвоением регистрационного номера.

2. Подготовительные работы

2.1 Общие вопросы организации обследования жилых домов

2.1.1 За один месяц до начала обследования каждого района/поселения, Мосжилинспекция передает подрядной организации адресные списки домов, составленные в алфавитном порядке (приложение 3); перечень домов, выбывших из использования под жилые цели за период с предыдущего обследования по настоящее время (приложение 4); данные по энергетической эффективности зданий района/поселения (приложение 5).

2.1.2 Руководителем работ по обследованию жилищного фонда административного округа:

- проверяются представленные исходные данные по полноте и качеству их заполнения. При необходимости, исполнителю дается дополнительная информация для внесения исправлений, их уточнения и проверки, достоверности информации, выявленной при обследовании;
- распределяются задания по исполнителям.

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

- формы № 1 «Список жилых домов района/поселения»;
- паспортные данные по строениям (берутся по данным ГБУ МосгорБТИ);
- формы № 2 «Перечень жилых домов, выбывших из использования под жилые цели»;
- информацию ОДС о заявках на неисправность конструктивных элементов и инженерных систем здания за последний год;
- формы № 3 «Данные об энергетической эффективности зданий района/поселения».

2.1.4 До начала работ по обследованию жилого дома собственником либо уполномоченным лицом, исполнителю предоставляется имеющаяся в наличии следующая информация:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества, документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки;
- документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

2.1.5 Исполнитель обследования заносит в полевой журнал следующие данные:

а) паспортные данные в соответствии с базой ГБУ МосгорБТИ;

б) о наличии технических заключений и проектов капитального ремонта;

в) по заключениям специализированных организаций о техническом состоянии (с обязательной их выверкой и уточнением при обследовании):

- линий связи с ОДС;
- вентиляции;
- системы промывки и прочистки мусоропровода;
- охранно-защитной дератизационной системы (ОЗДС);
- газоходов;
- лифтов;
- средств без барьерной среды для маломобильных групп населения (подъемники);
- устройств для автоматического опускания лифта;
- системы электроснабжения (ЭС), вводно-распределительного устройства (ВРУ);
- резервного питания системы ЭС, второго кабельного ввода (ВКВ);

- автоматики включения резервного питания системы ЭС (АВР);
- системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУиППА);
- системы оповещения о пожаре;
- системы газоснабжения;
- системы видеонаблюдения.

2.1.6 Время проведения обследования каждого дома исполнителем согласовывается с собственником либо уполномоченным лицом. Исполнитель обязан разъяснить цели и задачи обследования.

2.1.7 При проведении визуального обследования и измерений, собственник или уполномоченное лицо обеспечивает доступ в жилой дом.

2.1.8 При проведении обследования собственником либо уполномоченным лицом предоставляется доступ на чердак, кровлю, в подвал, тех.подполье и в квартиры с дефектами и повреждениями, а так же обеспечивается освещенность чердака и подвала;

2.1.9 Инструментальное (тепловизионное) обследование домов осуществляется по заданию Мосжилинспекции (подробности в разделе 8).

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

По отобранным для тепловизионного обследования объектам, собственники либо уполномоченные лица представляют поэтажные планы типового этажа, список проблемных квартир, где в сезонный период эксплуатации имеют место следы промерзания, сырости, плесени.

3. Рекомендации по обследованию конструкций, инженерного оборудования, регистрации повреждений и дефектов

3.1 Общий осмотр здания

Обследование начинается с общего осмотра здания, в первую очередь конструктивных элементов и инженерного оборудования, состояние которых на 4-м этапе было отмечено как неудовлетворительное, ограниченно работоспособное или аварийное, проверяется достоверность информации о выполненных объемах капитального ремонта, включая невыполненные рекомендации на 4-м этапе мониторинга.

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

3.2 Классификация элементов здания.

3.2.1 Несущие конструктивные элементы, характеризующие надежность, прочность и устойчивость зданий (стропильная система, несущее покрытие, стены, перекрытия, балконы, лоджии, козырьки, эркеры, лестницы).

Несущие элементы жилых домов группы обследуются и оцениваются в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния" и СП-13-102.2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

На основании указанных нормативных документов применяются следующие категории технического состояния элементов:

- ***нормативное техническое состояние:*** категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения;
- ***работоспособное техническое состояние***: 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 с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается;
- ***ограниченно работоспособное техническое состояние:*** категория технического состояния строительной конструкции, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении

необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости);

- ***аварийное состояние:*** категория технического состояния строительной конструкций, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

3.2.2 Ненесущие конструкции и элементы, обеспечивающие нормативные условия проживания (кровля, свесы, водоотвод, межпанельные стыки, фасады, подвалы, технические подполья, технические этажи, гаражи, места общего пользования, инженерные системы: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализация и мусоропроводы).

Ненесущие конструктивные элементы жилых домов обследуются и оцениваются в соответствии с ВСН-53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Состояние элементов жилого дома условно считается ***«удовлетворительным»***, если имеются незначительные дефекты или повреждения (< 30%), устранение которых не требует разработки технической документации. Такие дефекты и повреждения устраняются при выборочном капитальном ремонте или текущем ремонте. Мелкие дефекты устраняются в процессе технического обслуживания.

Состояние элементов жилого дома условно считается ***«неудовлетворительным»***, если объем дефектов и повреждений более 30% и их устранение требует проведения комплексного капитального ремонта.

Состояние элементов жилого дома условно считается ***«аварийным»***, если при проведении обследования будут выявлены соответствующие этой категории признаки (массовые, более 60% дефекты и повреждения).

Аварийное состояние несет непосредственную угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан, требует проведения неотложных ремонтно-восстановительных работ либо замены, принятия срочных охранных мер либо прекращения эксплуатации.

3.2.3 Системы инженерного оборудования, работу которых должны обеспечивать специализированные эксплуатационные организации.

Работоспособность и оценка элементов, работу которых должны обеспечить специализированные эксплуатационные организации, определяется с учетом результатов обследования и заключениями специализированных организаций.

3.3 Несущие конструкции.

3.3.1 Крыша, кровля.

При визуальном обследовании технического состояния крыши, кровли руководствоваться СП 17.13330.2011 «Кровли», СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции», СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции», СП 16.13330.2011 «Стальные конструкции», ГОСТ 25772-83 «Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

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

3.3.1.2 При обследовании кровли указывается:

а) при металлической кровле:

- ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки;
- неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами;
- просветы при осмотре со стороны чердака;
- повреждения настенных желобов;
- ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины;
- искривление и нарушение креплений ограждающей решетки;
- объем дефектов и участков с выполненным ремонтом в кв.м.

б) при шиферной кровле:

- искривление местами металлических желобов,
- ослабление креплений отдельных асбоцементных листов к обрешетке;
- протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит;
- отсутствие отдельных листов, отколы и трещины;
- объем дефектов в кв.м.

в) при рулонной кровле:

- вздутие поверхности, трещины, разрывы;
- ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки;
- проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям;
- повреждение деталей водоприемного устройства;
- протечки кровли;
- разрушения, отслоения покрытия от основания,
- объем дефектов в кв.м.

г) при мастичной кровле и кровле из железобетонных кровельных плит:

- пробоины в кровельном покрытии;
- повреждения деталей водоприемных устройств;
- разрывы и вздутия мастичного покрытия;
- разрушение кровельного покрытия в местах примыкания к вертикальным поверхностям;
- протечки местами;
- повреждения ограждающей решетки;
- отсутствие верхнего защитного слоя и защитно-отделочного покрытия кровли;
- состояние гидроизоляции стыков кровельных плит;
- объем дефектов в кв.м.

3.3.1.3 При обследовании свесов, а также настенных желобов и металлических окрытий в примыканиях, металлических окрытий парапетов отмечаются:

- механические повреждения (деформации), пробоины, коррозия, утрата окраски;

- отслоение, отсутствие металлических окрытий («фартуков») в примыканиях к надкрышным элементам, ослабление их креплений;
- отслоение, отсутствие, ослабление крепления металлических окрытий парапетов;
- состояние ограждения кровли, отсутствие отдельных участков, ослабление крепления;
- объем дефектов в кв.м/пог.м.

3.3.1.4 При обследовании несущего элемента - стропильной системы фиксируются:

- ослабление креплений: болтов, хомутов, скоб;
- поражение гнилью, жучком древесины мауэрлата, стропил, обрешетки;
- ослабление врубок и соединений;
- наличие дополнительных временных креплений стропильных ног;
- увлажнение древесины.
- наличие трещин в стропилах, в том числе продольных;
- отсутствие (утрата) огнезащитной обработки;
- замачивание конструкций.

3.3.1.5 При обследовании чердачного помещения отмечается:

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

3.3.1.6 При обследовании несущего покрытия фиксируется состояние железобетонных плит покрытия, балок и других элементов крыши, наличие в них трещин (объем, размеры), высолов, пятен, прогибов, разрушения

защитного слоя ж/б плит, протечек через конструкции, участков промерзания.

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

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

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

- ***ограниченно работоспособным (ОГР)***, если имеются дефекты, требующие восстановления, усиления либо замены конструкций;

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

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

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

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

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

3.3.1.9 Техническое состояние крыши в целом определяется:

- при нормативном и работоспособном состоянии несущего покрытия либо стропильной системы и удовлетворительном состоянии отдельных элементов – как ***работоспособное;***

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

– при нормативном и работоспособном состоянии несущих элементов, неудовлетворительном или аварийном состоянии остальных элементов – как ***неудовлетворительное*** или ***аварийное.***

3.3.2 Балконы, лоджии, козырьки, эркеры.

При визуальном обследовании технического состояния балконов, лоджий, козырьков, эркеров руководствоваться СП 63.13330.2012«Бетонные и железобетонные конструкции», ГОСТ 25772-83 «Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

3.3.2.1 Указывается количество:

балконы ____ шт.

лоджии ____ шт.

эркеры ____ шт.

козырьки:

- над входами ___ шт. / в том числе над запасными входами и над входами в мусорокамеры;
- над лоджиями/балконами/эркерами верхних этажей ____ шт.;
- непроектные ___ шт.;

3.3.2.2 Обследуется состояние конструкций, и отмечаются дефекты:

- повреждения металлических обделок и ограждений;
- трещины, разрушения опорных участков стенок и нижних поверхностей плит;
- обнажение арматуры;
- прогиб железобетонных плит;
- следы увлажнения, протечки на нижнюю плоскость плиты и на участки стен, примыкающих к балкону (козырьку);
- ослабление крепления ограждения балконов и лоджий;
- коррозия металлических конструкций;
- повреждение и разрушение полов;
- нарушение гидроизоляции;
- дефекты (разрушение) участков стен эркеров;
- повреждение металлических сливов, их отсутствие;
- обрушение фрагментов конструкций или отдельных элементов;

- утрата окраски поверхностей.

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

- ***нормативным*** - если эксплуатация при фактических нагрузках возможна без ограничений;

- ***работоспособным*** - если имеются дефекты, устраняемые при техническом обслуживании и текущем ремонте и не требующие разработки технической документации;

- ***ограниченно работоспособным*** – при объемах дефектов, значительно влияющих на несущую способность одного или нескольких элементов конструкций, устранение которых связано с разработкой технической документации и капитальным ремонтом (восстановление, усиление либо замена конструкций);

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

3.3.3 Стены

При визуальном обследовании технического состояния стен руководствоваться СП 63.13330.2012«Бетонные и железобетонные конструкции», СП 64.13330.2011«Деревянные конструкции», СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

3.3.3.1 Определяется материал стен: деревянные, красный или силикатный кирпич, крупные блоки, железобетонные панели и монолит, шлакобетон, каркасно-засыпные.

3.3.3.2 Отмечаются теплофизические свойства: не определялись и соответствуют, не соответствуют (при наличии тепловизионного обследования).

3.3.3.3 Обследуются наружные и внутренние стены, колонны, столбы, перегородки первого этажа в домах без подвалов, отмечаются дефекты:

а) Для деревянных стен:

- повреждения наружной обшивки щитов (кв. м);
- поражение гнилью нижней части щитов и обвязки (кв. м);
- образование щелей в вертикальных стыках между щитами (раскрытие в мм, длина в м);
- перекос стен, выпучивание, отклонение от вертикали;
- деформация стен, наличие временных креплений и подпорок;
- отпадение штукатурки или гниль в древесине и отставание обшивки (кв. м);
- деформация стен, повреждение венцов гнилью и трещинами;
- повреждения наружной обшивки и конопатки.

б) Для кирпичных стен:

- трещины (раскрытие в мм, длина в м) и выбоины;
- отпадение штукатурки (кв. м);
- выветривание швов;
- ослабление кирпичной кладки стен;
- высолы и следы увлажнения;
- отклонение от вертикали и выпучивание стен;
- отслоение облицовки (кв. м);
- выпадение кирпичей (кв. м).

в) Для стен из крупноразмерных блоков и шлакобетона:

- выбоины, трещины (раскрытие в мм, длина в м);
- отслоение и выветривание раствора в стыках;
- следы протечек через стыки внутри здания;
- следы промерзаний через стыки;
- искривление горизонтальных и вертикальных стен;
- разрушение блоков и панелей (кв. м).

г) Для стен из железобетонных панелей:

- повреждения отделки панелей (кв. м);
- трещины (раскрытие в мм, длина в м), выбоины, отслоение защитного слоя бетона (кв.м);
- протечки и промерзание в стыках;
- ржавые потеки, оголение арматуры.

д) Для монолитных стен:

- трещины (раскрытие в мм, длина в м), сколы (кв. м);
- оголение арматуры;
- высолы на поверхности бетона.

е) Для каркасно-засыпных стен:

- повреждение обшивки или штукатурки (кв. м);
- продуваемость и следы промерзания стен;
- выпучивание наружной обшивки и штукатурки, отставание досок (кв. м);
- повреждение каркаса;
- поражение гнилью.

ж) При отсутствии подвала в здании отмечается также просадка, отрыв перегородок первого этажа.

3.3.3.4 Состояние конструкций отмечается:

- ***нормативным*** - при отсутствии дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;

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

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

- ***ограниченно работоспособным*** – при наличии дефектов и повреждений, приводящих к некоторому снижению несущей способности, но отсутствию опасности разрушения и возможности функционирования конструкции при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации (например, наличие осадочных трещин, участков переохлаждения стен, участков с выветриванием кладки на глубину 5 и более см).

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

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

эксплуатационных характеристик, не исключающих опасность для пребывания людей (например, разрушение участков кирпичных стен, деформация и выпучивание крупных блоков и железобетонных панелей); при наличии повреждений и деформаций, свидетельствующих об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (например, интенсивное развитие деформаций, перекосы частей здания, разломы стен). Необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий по отдельным аварийным элементам либо дому в целом, с обязательным указанием местоположения дефекта.

3.3.4 Перекрытия

При визуальном обследовании технического состояния перекрытий руководствоваться СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции», СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции», СП 16.13330.2011«Стальные конструкции», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

3.3.4.1 Определяется материал перекрытий: железобетонные, деревянные, смешанные.

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

3.3.4.2 Отмечаются дефекты:

а) Для деревянных перекрытий:

- трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами;
- следы увлажнений;
- наличие временных креплений, подпорок в отдельных местах;
- отслоение штукатурки;
- продольные и поперечные трещины в перекрытии;
- ощутимая зыбкость, прогиб;
- обнажение древесины балок, поражение гнилью и жучком;
- прогиб балок в зоне 1-ого этажа, при отсутствии подвала.

б) Для перекрытий из кирпичных сводов по стальным балкам:

- трещины в средней части сводов вдоль балок;

- расшатывание отдельных кирпичей;
- выщелачивание раствора в швах;
- выпадение отдельных кирпичей;
- коррозия, прогиб балок.

в) Для железобетонных перекрытий:

- трещины в швах между плитами;
- трещины в плитах, следы протечек или промерзаний;
- трещины с оголением арматуры, прогиб;
- смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов.

3.3.4.3 Состояние конструкций отмечается:

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

- ***работоспособным*** – при наличии дефектов, по деформативности и трещиностойкости в данных конкретных условиях, не приводящих к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций (например, незначительные волосяные трещины в заделках стыков между железобетонными плитами и панелями, незначительная зыбкость деревянных перекрытий). Устранение подобных дефектов осуществляется при текущем ремонте.

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

- ***аварийным*** – при наличии дефектов, независимо от их общего количества, вызывающих снижение несущей способности и эксплуатационных характеристик, не исключающих опасности для пребывания людей (например, значительные сверхнормативные прогибы, провисание участков и отдельных элементов перекрытий, обрушение конструкций участка перекрытий); при наличии повреждений и деформаций, свидетельствующих об исчерпании несущей способности элементов, угрозе

дальнейших обрушений. Необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий по аварийным участкам либо дому в целом, с обязательным указанием местоположения дефектов.

3.3.5 Лестницы

При визуальном обследовании технического состояния лестниц руководствоваться СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции», СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции», СП 16.13330.2011«Стальные конструкции», ГОСТ 25772-83 «Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

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

3.3.5.2 Отмечаются дефекты:

а) для железобетонных лестниц:

- выбоины и сколы в ступенях;
- трещины на лестничных площадках;
- повреждения перил, шаткость ограждающих решеток;
- трещины в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями;
- обнажение арматуры;
- прогиб маршей.

б) для лестниц по косоурам:

- выбоины и трещины в ступенях и площадках;
- повреждения перил, шаткость ограждающих решеток;
- истертость ступеней и площадок;
- прогиб косоуров;
- ослабление связи косоуров с площадками;
- отсутствие штукатурки косоуров;
- коррозия металлических косоуров.

в) для деревянных лестниц:

- трещины, коробление ступеней;
- стертость ступеней;
- трещины вдоль волокон на досках на лестничной площадке;

- повреждения перил, шаткость ограждающих решеток;
- разрушение врубок в конструкции лестницы;
- гниль и прогибы в тетивах;
- зыбкость при ходьбе.

3.3.5.3 Состояние конструкций отмечается:

- ***нормативным*** - при отсутствии дефектов, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;

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

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

- ***аварийным*** – при наличии дефектов (трещины, деформации травмоопасные для жителей), угроза обрушения несущих конструкций) требуется срочное выполнение отдельных противоаварийных мероприятий с обязательным указанием местоположения дефектов.

3.4 Ненесущие конструкции и элементы, обеспечивающие нормативные условия проживания.

3.4.1 Водоотвод

При визуальном обследовании технического состояния систем водоотвода руководствоваться СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

3.4.1.1 Отмечается конструкция:

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

3.4.1.2 В наружном водостоке отмечаются следующие дефекты:

- отсутствие отдельных звеньев, отметов, водоприемных воронок (объемы);

- неплотности (негерметичность) соединений;
- коррозия труб и т.д.

3.4.1.3 Во внутреннем водостоке:

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

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

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

Оценка и состояние водоотвода может определяться как степень соответствия текущего состояния системы СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

3.4.2 Межпанельные стыки

При визуальном обследовании технического состояния межпанельных стыков руководствоваться ВСН 40-96 «Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий».

3.4.2.1 Уточняется тип стыка – открытый или закрытый.

3.4.2.2 При открытом стыке:

- дается перечень квартир с продуванием, протечками и промерзанием, а также процент загерметизированных стыков;
- отмечаются состояние и качество загерметизированных участков, их соответствие техническим решениям.

3.4.2.3 При закрытом стыке отмечается:

- разрушение заделки стыков;
- трещины, отслоение и высыхание герметика;

- протечки, отсыревание, продуваемость и промерзание (количество квартир);
- наличие выборочной герметизации.

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

3.4.3 Фасады

При визуальном обследовании технического состояния фасадов руководствоваться МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ», СП "Изоляционные и отделочные покрытия".

3.4.3.1 По данным Технического паспорта определяется площадь фасада (кв.м), при отсутствии данных определяется расчетным путем (объем здания х 0,2).

Определяется тип отделки стен:

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

Определяется тип отделки цоколя:

- окраска по кирпичу,
- облицовка,
- фактурная,
- утеплен,
- окраска по штукатурке.
- не выражен

Определяется материал оконных заполнении:

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

3.4.3.2 Обследуются все фасады и отмечаются дефекты:

- отслоение, обрушение, угроза обрушения, ослабление крепления облицовки, штукатурки (кв.м), отдельных плиток;
- разрушение архитектурных деталей;
- отсутствие окрытия сандриков, межэтажных «поясков»;
- разрушение, сколы карнизных плит;
- наличие высолов (кв.м);
- загрязнение, утрата окрасочного слоя;
- выветривание, расслоение раствора и стенового материала.

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

3.4.4 Подвал

При визуальном обследовании технического состояния подвалов, технических подполий, подземных гаражей и подземных технических этажей руководствоваться СП 2.07-2001«Основания, фундаменты и подземные сооружения», СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции».

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

3.4.4.2 Отмечаются дефекты:

- затопление (глубина в см., площадь в кв.м);
- периодичность затопления;
- источник затопления: инженерные сети (канализация, система отопления, горячего и холодного водоснабжения, внутренние водостоки), отмостки, водоотводящие лотки, недействующий дренаж, периоды паводков и т.п.);
- состояние оконных заполнений;
- продухи заложены, отсутствуют, нарушение температурно-влажностного режима;
- разрушение приямков, лестниц, ступеней входов в подвал, полов (объемы разрушений), состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

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

3.4.5 Техническое подполье

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

3.4.5.2 Дефекты и состояние отмечаются аналогично подвалу.

3.4.6 Технический этаж

3.4.6.1 Отмечается наличие, отсутствие, местонахождение.

3.4.6.2 Отмечаются дефекты строительных конструкций, наличие протечек от инженерных сетей (дефекты инженерных сетей даются в описаниях систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации).

Состояние оценивастся аналогично подвалу.

3.4.7 Гараж-стоянка (подземный)

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

3.4.7.2 Обследуется техническое состояние стен, перекрытий. Отмечаются дефекты:

- затопление (глубина в см, площадь в кв.м);
- периодичность затопления;
- источник затопления: инженерные сети (канализация, система отопления, горячего и холодного водоснабжения, внутренние водостоки), отмостки, водоотводящие лотки, недействующий дренаж, периоды паводков и т.п.);
- разрушение приямков, лестниц, ступеней входов в гараж, полов (объемы разрушений), состоянием, запорных устройств на них.

3.4.7.3 Дефекты вентиляционной системы, противопожарной автоматики и других инженерных систем отмечаются в соответствующих позициях отчета.

Состояние оценивается аналогично подвалу.

3.4.8 Места общего пользования (вестибюли, крыльца, пандусы, сходы-съезды, окна и двери подъездов, внутренняя отделка помещений)

3.4.8.1 При обследовании пристроенных и встроенно-пристроенных вестибюлей отмечается состояние:

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

-кровли, полов;

-наличие протечек.

3.4.8.2 При обследовании крылец, входных площадок отмечается:

-просадка, разрушение входных площадок и ступеней;

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

-контруклон площадок, ступеней.

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

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

3.4.8.5 Отмечается состояние и дефекты дверей и оконных заполнений, в том числе на лестничных клетках:

а) Для деревянных окон и дверей.

- рассыхание оконных и дверных переплетов;
- расшатанность оконных и дверных переплетов;

- отсутствие и неисправность фурнитуры;
- поражение гнилью и жучком деревянных оконных и дверных блоков;
- неисправность или отсутствие доводчиков;
- нарушение сопряжений дверных и оконных блоков.

б) Для металлических окон и дверей:

- коррозия и деформация элементов коробок и переплетов, полотен;
- износ или отсутствие уплотнительных прокладок;
- неисправность или отсутствие фурнитуры.

3.4.8.6 Отмечается состояние и дефекты внутренней отделки помещений.

3.4.8.7 При отсутствии дефектов и при обьеме дефектов до 25% и возможности их устранения без разработки технической документации состояние оценивается как ***удовлетворительное***; при необходимости выполнения восстановления, угрозе травматизма жителей, усиления конструкций и их ремонта по разработанному проекту– ***неудовлетворительным***; при угрозе обрушения конструкций – ***аварийным***, с обязательным указанием местоположения дефектов.

3.4.9 Система отопления (ЦО)

При визуальном обследовании технического состояния системы отопления руководствоваться СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

3.4.9.1 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, пансли, калориферы, биметаллические радиаторы;
- материал трубопроводов;
- наличие либо отсутствие АУУ (автоматизированных узлов управления) в шт.;

- наличие либо отсутствие ОДУУ (общедомовой узел учета);
- наличие либо отсутствие элеваторных узлов в шт.;
- наличие либо отсутствие тепловых узлов в шт.

3.4.9.2 При обследовании сетей в подземных помещениях осматриваются: трубопроводы, узлы управления, измерительные приборы; при наличии ИТП или ЦТП – оборудование, запорно-регулировочная арматура. Отмечается наличие транзитных питающих трубопроводов. При прокладке трубопроводов в подпольных каналах, в подполье, под полом 1-ого этажа указывается местоположение трубопроводов и дефекты описываются в графе ЦО - подвал/тех.подполье.

3.4.9.3 При обследовании чердачных сетей осматриваются: трубопроводы, расширительный бак, воздухосборники, запорно-регулировочная арматура.

3.4.9.4 На этажах обследуются стояки, подводки к отопительным приборам с запорно-регулировочной арматурой в квартирах и лестничных клетках, отопительные приборы; уточняется расположение стояков и подводок (открытое или закрытое).

3.4.9.5 К дефектам и неисправностям системы отопления в подвале, чердаке, этажам относятся:

- ослабление прокладок и набивки запорной арматуры;
- капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов;
- большое количество хомутов на стояках и магистралях;
- следы ремонта отдельными участками, выборочная замена;
- коррозия трубопроводов;
- нарушение теплоизоляции магистралей, в том числе на чердаке и в подвале;
- недостаточный прогрев отдельных участков системы и отопительных приборов, связанный с засорами, завоздушиванием системы, разрегулировкой и другими причинами;
- недействующая запорно-регулировочная арматура;
- измерительные приборы в узлах управления, находящиеся в нерабочем состоянии.

3.4.9.6 В зимний период, при жалобах на низкую температуру в квартирах, необходимо ее указать, а также отметить температуру и давление воды в подающей и в обратной магистралях. Необходимо, с учетом данных ОДС по

аварийным ситуациям, дефектам (количеству свищей, хомутов, недействующих приборов), местоположению (№№ квартир, подъезд, чердак и т.д.) и объемам замененных ранее участков на период обследования, указать состояние системы.

3.4.9.7 При отсутствии дефектов в подвале, чердаке, на этажах и полностью в здании, если в системе при наличии незначительных (до 25% от объема системы) дефектов и неисправностей, устранение которых возможно при техническом обслуживании, подготовке системы к отопительному сезону и текущем ремонте, оценивается как ***удовлетворительное***.

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

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

3.4.9.8 Оценка технического состояния системы определяется на основании технического состояния отдельных элементов системы (нижняя и верхняя разводка, стояки, транзитные магистрали). За окончательную оценку технического состояния системы в целом принимается наихудшая из оценок отдельных элементов.

3.4.10 Система горячего водоснабжения (ГВС)

При визуальном обследовании технического состояния систем горячего водоснабжения руководствоваться СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

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

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

При прокладке трубопроводов в подпольных каналах, в подполье, под полом 1-ого этажа указывается местоположение трубопроводов и дефекты описываются в графе ГВС подвал/тех.подполье.

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

3.4.10.4 К дефектам системы относятся:

- ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры;
- капельные течи в местах врезки запорной арматуры;
- следы ремонта отдельными участками, выборочная замена;
- нарушение теплоизоляции магистралей;
- недостаточный прогрев отдельных участков системы, связанный с засорами, завоздушиванием системы, разрегулировкой и другими причинами;
- недействующая запорно-регулировочная арматура;
- засоры отдельных участков и в целом системы;
- низкая температура воды;
- коррозия, наличие свищей и хомутов в трубопроводах, соединениях и полотенцесушителях.

3.4.10.5 Объемы дефектов, оценка состояния системы горячего водоснабжения дается аналогично приведенным данным по системе отопления (п.3.4.9.7, 3.4.9.8).

3.4.11 Система холодного водоснабжения (ХВС)

При визуальном обследовании технического состояния систем холодного водоснабжения руководствоваться СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

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

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

При прокладке трубопроводов в подпольных каналах, в подполье, под полом 1-ого этажа указывается местоположение трубопроводов и дефекты описываются в графе ХВС подвал/тех.подполье.

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

3.4.11.4 К дефектам системы относятся:

- ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры;
- капельные течи в местах врезки запорной арматуры;
- следы ремонта отдельными участками, выборочная замена;
- нарушение теплоизоляции магистралей;
- недостаточный напор воды;
- недействующая запорно-регулировочная арматура;
- засоры отдельных участков и в целом системы;
- коррозия, наличие свищей и хомутов в трубопроводах, соединениях;
- недостаточный напор;
- наличие конденсата на трубопроводах.

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

К дефектам системы относятся:

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

Данные заносятся в строку «Внутренний пожарный водопровод».

3.4.11.6 Объемы дефектов, оценка состояния системы холодного водоснабжения дается аналогично приведенным данным по системе отопления (п.3.4.9.7, 3.4.9.8).

3.4.12 Канализация

При визуальном обследовании технического состояния систем канализации руководствоваться СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

3.4.12.1 Отмечается материал: чугун, ПВХ; открытая или скрытая прокладка стояков, горизонтальных участков в подвале, указывается расположение системы в подпольных каналах, под полом 1-ого этажа, либо в подполье.

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

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

3.4.12.4 К дефектам системы относятся:

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

3.4.12.5 Объемы дефектов, оценка состояния системы канализации дается аналогично приведенным данным по системе отопления (п.3.4.9.7, 3.4.9.8).

3.4.13 Система мусороудаления

При визуальном обследовании технического состояния систем мусороудаления руководствоваться СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СП 31-108-2002 «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений».

3.4.13.1 Определяется размещение мусоропроводов: на лестничных клетках, в квартирах, мусорокамер: на 1-ом этаже, заглубленные.

3.4.13.2 К дефектам относятся:

- поломки, негерметичность приемных клапанов;
- пробоины стволов, разрушение отдельных участков, деформация;
- коррозия мусороприемного оборудования;
- отсутствие облицовки, систем горячего и холодного водоснабжения, канализации в мусорокамерах;
- состояние внутренней отделки мусорокамер;
- постоянные засоры стволов, расположенных в стенах;
- недействующее оборудование для прочистки.

3.4.13.3 При отсутствии дефектов и при объеме дефектов до 25%, устраняемых при техническом обслуживании и текущем ремонте, состояние системы оценивается как ***удовлетворительное***.

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

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

3.5 Системы, эксплуатируемые и обследуемые специализированными организациями

Наличие и техническое состояние инженерных систем, обслуживаемых специализированными организациями, определяется на объекте и по актам проверки специализированными организациями инженерных систем.

При описании характера и местоположения выявленных дефектов (столбец 2) в обязательном порядке указывается состояние системы (работоспособное либо неработоспособное). Оценка системы принимается в соответствии с данными по заключениям специализированных организаций.

При непредставлении или отсутствии документов (актов, протоколов) на системы, эксплуатируемые и обслуживаемые специализированными организациями у собственника либо уполномоченного лица, указывать оценку систем по данным визуального осмотра. В случае если визуальный

осмотр не позволяет оценить состояние системы, допускается выставление оценки по информации собственника, либо уполномоченного лица. В разделе «Дополнительные данные» на 10 стр. отчета о техническом состоянии жилого дома вносить соответствующую запись.

При визуальном обследовании технического состояния линий связи с ОДС, лифтов, электрооборудования руководствоваться ВСН-60-89 «Устройства связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования», правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), ПБ 10-06-92 «Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов».

При визуальном обследовании технического состояния систем оповещения о пожаре, ДУиППА, АВР, устройства для автоматического опускания лифта руководствоваться СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ГОСТ Р 53300-2009 «Противодымовая защита зданий и сооружений».

При визуальном обследовании технического состояния систем газоснабжения руководствоваться СП 62.13330.2011«Газораспределительные системы».

3.5.1 Связь с ОДС

3.5.1.1 Отмечается ее наличие. При наличии указываются ее работоспособность и характеристики: лифтовая, охранная (закрытие чердака, подвала), комплексная (лифтовая + охранная).

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

3.5.1.3 При отсутствии линий связи в домах без лифтов, а также при неработоспособном состоянии линий связи в домах с лифтами состояние системы оценивается как ***неудовлетворительное.***

3.5.2 Вентиляция

При визуальном обследовании технического состояния систем вентиляции руководствоваться СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

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

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

Состояние вентиляции как ***неудовлетворительное*** оценивается при нарушении ее функционировании в более 30% квартир и значительных разрушениях венткоробов и шахт на чердаке (негерметичность коробов, отсутствие зонтов над вентшахтами).

3.5.3 Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов

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

3.5.4 ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)

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

3.5.5 Газоходы

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

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

3.5.6 Лифты

При визуальном обследовании технического состояния лифтового оборудования следует руководствоваться: Свод правил СП 54.13330.2011

"СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. N 778).

Уточняется количество пассажирских, в том числе навесных и грузопассажирских лифтов. Отмечаются видимые дефекты, неисправности элементов оборудования. Из актов освидетельствования и диагностики состояния лифтов, полученных от собственника либо уполномоченного лица, заносятся основные дефекты, требующие капитального ремонта, замены или модернизации. В этом случае дается оценка ***неудовлетворительно***.

3.5.7 Подъемные устройства для маломобильных групп населения.

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

3.5.8 Устройства для автоматического опускания лифта

Отмечается наличие либо отсутствие устройства, работоспособное либо неработоспособное состояние.

3.5.9 Система электроснабжения (ЭС)

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

- наличие и количество электрощитовых (ВРУ – вводно-распределительное устройство), расположение в подвале, на 1-ом этаже, на 1-ом этаже в отдельном нежилом помещении, в другом доме (указать адрес);
- наличие видимых дефектов.

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

3.5.10 Второй кабельный ввод (ВКВ)

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

При неработоспособном состоянии ВКВ оценивается как ***неудовлетворительное.***

3.5.11 Автоматическое включение резервного питания (АВР)

Отмечается наличие либо отсутствие АВР (автоматическое включение резервного питания); ***работоспособное*** либо ***неработоспособное*** его состояние, видимые дефекты, неисправности элементов оборудования.

При неработоспособном состоянии АВР оценивается как ***неудовлетворительное.***

3.5.12 Системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУиППА)

Отмечается наличие либо отсутствие систем, ***работоспособное*** либо ***неработоспособное*** их состояние, видимые дефекты, неисправности элементов оборудования.

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

3.5.13 Система оповещения о пожаре

К системе относится наличие световых или звуковых оповещателей. Отмечается наличие либо отсутствие системы, видимые дефекты, неисправности оборудования, ***работоспособная*** она либо ***неработоспособная.***

3.5.14 Система газоснабжения

3.5.14.1 Отмечается расположение ввода: подвальный, цокольный; разводка: по квартирам, лестничным клеткам, видимые дефекты элементов системы.

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

Оценка состояния системы дается на основании документов специализированных организаций.

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

3.5.14.3 Отмечается состояние системы: работоспособное либо неработоспособное.

3.5.15 Система видеонаблюдения

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

4. Указания по заполнению полевого журнала

4.1 Полевой журнал на 10 страницах заполняется исполнителем по всем позициям полностью, без пропусков. В первом столбце 5-9 страниц характеристика элемента дается в соответствии с перечисленными в пунктах раздела 3 (типовой справочник формулировок), при отсутствии элемента данного вида пишется слово «отсутствует».

4.2 Управляющая организация и наименование объединения собственников жилья уточняются в ходе обследования.

4.3 При изменении либо необходимости уточнения адреса дома записывается новый адрес и в дополнительных данных пункт о его уточнении.

4.4 «Паспортные данные», включая физический износ, заполняются по данным ГБУ МосгорБТИ.

4.5 Наличие встроенных/надстроенных инженерных сооружений берутся из предыдущего этапа обследования с выверкой и уточнением их на объекте.

4.6 Класс энергетической эффективности жилого дома, проектное удельное потребление тепловой энергии, величина отклонения (%) – в бланке не указываются. Они рассчитываются и проставляются программным способом (компьютерный расчет). Фактическое удельное потребление тепловой энергии рассчитывается исполнителем работ по формуле: $Q_{фактическое} / S_{полезная}$. При этом фактическое потребление тепловой энергии ($Q_{фактическое}$) берется из формы №3, а полезная площадь по зданию – из данных ГБУ МосгорБТИ. Потребление тепловой энергии зданием подсчитывается путем сложения количества тепловой энергии (Гкал), оплаченного управляющей компанией за отопительный сезон (с 1 октября по 30 апреля), или при наличии общедомовых приборов учета тепловой энергии, - выставленных ресурсоснабжающей организацией к оплате объемов тепловой энергии в Гкал по показаниям приборов учета (с учетом доборов) за указанный период. При отсутствии данных в форме №3 (по домам, принадлежащим ТСЖ, ЖСК, находящихся на самообслуживании, а также расположенных на территориях

Троицкого и Новомосковского административного округа) фактическое потребление тепловой энергии ($Q_{фактическое}$) берется по выставленным ресурсоснабжающей организацией к оплате объемам тепловой энергии в Гкал (с учетом доборов) за полный отопительный период.

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

По домам с индивидуальной или печной системой отопления класс энергетической эффективности здания не определяется.

4.7 «Наличие технических заключений и проектов ремонта», данные об энергетических показателях, встроенных тепловых и энергетических сооружениях, наличию транзитных магистралей, вносятся из форм, представленных Управой района/муниципальным поселением.

4.8 Выводы по результатам предыдущего обследования заполняются из бланка-формы предыдущего обследования (если оно проводилось), при отсутствии оценки записывается ***не определено (н/о)***.

4.9 В случае объединения 2-х или более строений в одно, в дополнительные данные включается пункт об объединении и в Мосжилинспекцию направляется справка для внесения корректировок в реестр ТСН.

4.10 На 2 – 4 страницах Отчета, в соответствующую строчку столбца рекомендованных объемов капитального ремонта, записывается рекомендация из общих выводов предыдущего обследования конструкции и инженерных систем. При этом:

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

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

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

Данные по выполненному ремонту принимаются из реестра ТСН и уточняются при обследовании.

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

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

4.11 На страницах 5 - 7 в столбце «Перечень и характеристика элементов» при нескольких видах элементов характеристика записывается по преобладающему принципу конструкции, материала, типа, особенности и т.п.

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

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

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

В позициях «балконы, лоджии, козырьки, эркеры, лифты» - указывается их количество, в позиции «система электроснабжения» - количество ВРУ, в позиции «система центрального отопления», – количество АУУ, элеваторных и тепловых узлов, в позиции «гараж-стоянка» - количество этажей и машиномест, в позиции «лифты» - количество соответствующих лифтов.

4.12 В столбце «характер и местоположение выявленных дефектов в конструкциях и инженерных системах от «крыши» до «мусоропроводов»

включительно дается подробное описание повреждений с привязкой к квартирам, этажам, подъездам, помещениям. Рекомендации по отражению выявленных дефектов подробно приведены в разделе 3.

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

4.13 В столбце 5 «оценка» указываются:

4.13.1 Для несущих элементов и конструкций четыре состояния:

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

Подробности даны в разделе 3.3. (Несущие конструкции).

4.13.2 Для ненесущих элементов три состояния:

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

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

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

Подробности даны в разделе 3.4.

4.13.3 Для элементов, обслуживаемых специализированными организациями, при их наличии, три состояния:

- ***удовлетворительное (У)***
- ***неудовлетворительное (Н)***
- ***не определено (Н/О)***

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

4.13.5 При непредставлении или отсутствии документов специализированных организаций об обслуживании систем у собственника или уполномоченного лица, в столбце «№№ и дата последнего обследования» записывается ***не представлено*** (Н/п). При работоспособном состоянии элемента, системы (по данным визуального осмотра, по информации собственника или уполномоченного лица) отмечается ***удовлетворительное*** состояние системы.

4.13.6 При отсутствии протоколов и актов проверки специализированными организациями имеющихся в жилом доме систем, отмеченных п.п. 3.5.1 – 3.5.15, или их просроченности, в дополнительных данных отчета, отмечается необходимость регулярных обследований соответствующих систем с устранением обнаруженных дефектов.

Подробности даны в разделе 3.5.

4.14 При обследовании дома, не обследованного на четвертом этапе Мониторинга и имеющего техническое заключение сторонних организаций, составленное более 2-х лет назад, их рекомендации должны учитываться только на 2 - 4 страницах Отчета без внесения оценок сторонних организаций на 5-9 страницах, со следующей записью в дополнительных данных на 10-ой странице:

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

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

4.15 На 10-ой странице в «Дополнительных данных» отмечается наличие результатов инструментального и тепловизионного обследования, даются сведения о необходимости выполнения срочных охранных мероприятий (информация передается в Мосжилинспекцию для дальнейшей работы), сведения об авариях, пожарах, выполненных несанкционированных перепланировках и т.п. Повторно дается характеристика перекрытий и при полностью выполненных работах по утеплению стен делается запись – «Выполнено утепление стен с заменой заполнений» либо «Выполнено утепление стен». При отсутствии информации о необходимости утепления

стен либо о выполненных работах по их утеплению проставляется «Н/и» (не имеется).

4.16 На 2-й странице двухстраничного бланка указывается причина не обследования здания:

- отселено полностью;
- ТЗ специализированной организации;
- отказ от обследования;
- используется под нежилые цели (в случае отсутствия документа о переводе в нежилой фонд);
- новостройка;
- не является МКД.

4.17 Выводы по результатам обследования и рекомендации по необходимым объемам капитального ремонта делаются руководителем работ с учетом сроков эксплуатации, объемов и видов выполненных ремонтов их качества и т.п. с использованием формулировок по ВСН 53-86(р).

На 4-ой странице руководитель работ делает выводы о выполненных ранее данных рекомендации по ремонту.

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

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

- ***аварийное*** - несущие конструкции дома находятся в аварийном состоянии, имеется решение Правительства Москвы о признании дома аварийным.

5. Учет результатов внеочередных обследований, выполненных специалистами Мосжилинспекции по аварийным домам и аварийным конструктивным элементам в остальных домах

5.1 Адресный перечень домов обследуемого района/поселения, по которым имеются внеочередные обследования (1 раз в год), готовится в распечатанном виде администратором работ и за один месяц до начала обследования передается руководителю работ по административному округу.

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

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

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

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

5.6 При выполнении только охранных и поддерживающих мероприятий, вид и объем работ отмечается исполнителем в графе «Дефекты».

5.7 При полном невыполнении рекомендаций по аварийному элементу, информация передается в Мосжилинспекцию, для выдачи повторного предписания о необходимости срочного выполнения охранных мероприятий собственнику или уполномоченному лицу.

5.8 Перечень внеочередных обследований по дому (организация, №, дата, рекомендовано) дается на 1-ой странице в разделе «Наличие технических заключений и проектов ремонта».

6. Учет ежегодных данных выполненных объемов капитального ремонта

6.1 Сведения по ежегодным объемам капитального ремонта уточняются на месте при обследовании.

6.2 Исполнителю при обследовании домов района/поселения, необходимо учитывать выполненные объемы капитального ремонта за прошедшее пятилетие.

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

7. Электронная обработка материалов мониторинга жилых домов

7.1 Рукописно заполненные исполнителем полевые журналы анализируются руководителем работ по району/поселению, при необходимости возвращаются исполнителю на доработку либо исправление, на 4-ой и 10-ой страницах, даются выводы о выполненных за предыдущее пятилетие и предусматриваемым на последующее пятилетие объемам работ по капитальному ремонту.

7.2 Обработанные руководителем работ полевые журналы передаются оператору, который производит ввод результатов обследования в точном соответствии с руководством оператора автоматизированной информационной системе «Единый реестр технического состояния объектов недвижимости гражданского назначения города Москвы».

7.3 Напечатанные Отчеты возвращаются исполнителю для проверки правильности и полноты выполненной работы оператором. При обнаружении ошибок отпечатанные Отчеты возвращаются оператору на исправление.

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

7.4 По завершению электронной обработки всех жилых домов района/поселения осуществляется передача оператором всей электронной (архивной) базы района/поселения администратору работ.

8. Инструментальное (тепловизионное) обследование

8.1 Нормативно-методическое обеспечение:

- СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий;
- СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;
- ЖНМ «Жилищные нормативы города Москвы»;
- ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий;
- МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда».

8.2 Инструментальные измерения выполняются с применением приборов и приспособлений в соответствии с приложением 2 ВСН 57-88(р).

Перечень аппаратуры и приспособлений, входящих в нормативный комплект, для измерения температурно-влажностных характеристик ограждающих конструкций для выявления состояния эксплуатируемых конструкций зданий:

- инфракрасная камера FLIR;
- бесштифтовый психрометр-измеритель влагосодержания с инфракрасным термометром Extech MO 297;
- анемометр Testo 425;

- линейка металлическая;
- фотоаппарат цифровой.

8.3 Работы по инструментальному (тепловизионному) обследованию ограждающих конструкций (Приложение 8.) выполняются при отрицательной температуре наружного воздуха.

8.4 Контролю в выборочном порядке подлежат:

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

8.5 Снаружи здания подлежат обследованию фасады и их фрагменты (цоколь, фризовые панели, переходные балконы, лестничные клетки, входы в подвал, мусорокамеры и т.д.).

8.6 Выполняется контроль 2-3 проблемных квартир – наружных стен, чердачных перекрытий, стен лестничных клеток, оконных заполнений и балконных дверей и т.д.

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

8.8 При внутренней съёмке отмечаются участки наружных стен с величиной Δtc, превышающей нормативные значения.

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

8.10 При наличии значительных теплопотерь через панели, окна и балконы, межпанельные стыки по площади фасадов более 30%, коэффициенте остекления $Кос>0,30$, ориентации главного фасада на севере или северо-востоке, следует рекомендовать утепление стен и первоочередные ремонт либо замену оконных и балконных блоков.

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

В комплект этих документов входят:

- заполненный бланк «Отчет о инструментальном (тепловизионном) обследовании ограждающих конструкций»;
- ситуационный план с указанием мест контроля (не менее 5 мест);
- план типового этажа с указанием мест контроля в квартирах;
- фото и термограммы мест контроля.

8.12 В бланке «Отчет о инструментальном (тепловизионном) обследовании ограждающих конструкций» в таблице «Результаты тепловизионного обследования ограждающих конструкций» в столбце Δtc даются пояснения, привязки или указания мест контроля, где отмечены значительные отклонения замеренных параметров от нормативных.

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

8.13 Результаты тепловизионного контроля готовятся в 2-х экземплярах:

- для собственника либо уполномоченного лица, комплектуется в отдельном томе по району;
- для архива.

А также в электронном виде в формате, совместимом с системой реестр ТСН, для прикрепления к паспорту объекта.

8.14 Руководитель мониторинга по административному округу вносит при необходимости в бланк Отчёта о результатах обследования техническом состояния жилого дома информацию по результатам инструментального (тепловизионного) обследования, дополняя в столбце «дефекты» по трем позициям - межпанельные стыки, фасады, стены.

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

9. Анализ результатов мониторинга по районам/поселениям

9.1 Полученная администратором темы электронная архивная база района/поселения обрабатывается, после чего выдается:

- список всех обследованных жилых домов;

- список жилых домов предыдущего четвертого этапа, отсутствующих в пятом этапе;

- список жилых домов пятого этапа, отсутствующих в четвертом этапе.

9.2 После устранения возможных несоответствий в адресах, принятия руководителем работ необходимых мер по обследованию пропущенных домов, делается распечатка следующих аналитических таблиц и форм по району/поселению (Приложение 8):

- общий список жилых домов;
- список жилых домов в аварийном, недопустимом, ограниченно работоспособном состоянии;
- список жилых домов на ремонт кровли;
- список жилых домов на герметизацию межпанельных стыков;
- список жилых домов на ремонт фасадов;
- список жилых домов на ремонт системы отопления;
- список жилых домов на ремонт системы горячего водоснабжения;
- список жилых домов на ремонт системы холодного водоснабжения;
- список жилых домов на ремонт подземных помещений;
- список жилых домов на ремонт системы газоснабжения;
- список жилых домов на восстановление систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- общая характеристика жилищного фонда;
- характеристика изменения технического состояния жилых домов;
- характеристика изменения технического состояния конструкций и инженерных систем;
- информация о выполнении рекомендаций по капитальному ремонту жилых домов;
- информация о наличии документации в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилых зданий" по инженерным системам, эксплуатируемым специализированными организациями;
- список жилых домов с выполненным инструментальным (тепловизионным) обследованием;
- список жилых домов с выполненным утеплением стен;
- список необследованных жилых домов.

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

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

9.5 После устранения всех возможных сбоев и ошибок администратором выполняется сквозная печать всех Отчетов. Отчеты просматриваются и подписываются руководителем работ.

9.6 Отчеты, введенные в реестр ТСН оператором, утвержденные руководителем подрядной организации, проводившей обследование, передается по акту в Мосжилинспекцию для включения результатов визуального обследования в общегородскую базу в формате файлов обмена информацией реестра ТСН.

9.7 Руководитель работ готовит Аналитические таблицы по району, содержащий следующие таблицы:

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

9.8 Аналитические таблицы по району/поселению с одним экземпляром переплетенных приложений (Отчетов о результатах обследования технического состояния жилого дома) с подлинными подписями собственников жилых домов либо уполномоченных лиц, передаются в Мосжилинспекцию.

Приложение 1

1

Наименование организации проводившей обследование

Регистрационный № **г.**

ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

по адресу: дом № корп. № стр. №

Район / поселение АО **Назначение:**

Объединение собственников жилья

Управляющая организация

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ

Количество		Строительный объем здания (хб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв. м):		
этажей	подъездов			Полезная	в жилых помещениях	В нежилых помещениях

Серия проекта:	Год постройки/реконстр.: /
Физический износ (%) по данным БТИ на г.	

Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений		шт.	
		ТП - шт., в т.ч. масляные ТП шт.	
		Магистрали транзитные:	
Класс энергетической эффективности здания		Фактическое удельное потребление тепловой энергии	
		Проектное удельное потребление тепловой энергии	
		Величина отклонения (%)	

НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА

Организация	Дата, №	Наименование, содержание

Выводы по результатам предыдущего обследования			
Дата:	№	Техническое состояние здания в целом	

рег. №

Выполнение рекомендаций предыдущего обследования по капитальному ремонту элементов здания

Элементы	Рекомендации по объемам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие	Объем ремонта		
		Требуемый (%)	Выполненный	
			Год	Факт. %
1	2	3	4	5
Кровля	Кровля:			
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы:			
Водоотвод				
Герметиз.				
Фасад	Ремонт:			
	Оконные заполнения:			
Балконы	Балконы: Остекление:			
	Лоджии: Остекление:			
	Козырьки:			
	Эркеры:			
	Все элементы:			
Стены	Ремонт:			
	Утепление:			
Подвал				
Тех.подполье				
Тех.этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Места общего пользования	Вестибюли:			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутриподъездные:			
	Сходы - съезды:			
	Окна, двери:			
	Внутренняя отделка помещений:			
	Все элементы:			
Лестницы				

рег. №

1	2	3	4	5
Перекр.				
Система отопления	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ГВС	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ХВС	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Этажи:			
	Внутренний пожарный водопровод:			
	Вся система:			
Канализ.	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Этажи:			
	Вся система:			

рег. №

1	2	3	4	5
Мусоропр.				
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов				
Вентиляц.				
Газоходы				
Лифты				
Подъёмное устройство для маломобильной группы населения:				
Устройство для автоматического опускания лифта:				
ЭС (ВРУ)				
ВКВ (*второй кабельный ввод*):				
АВР (*автоматическое включение резервного питания*)				
ППАиДУ				
Система оповещения о пожаре				
ГС				
Связь с ОДС				
Система видеонаблюдения				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная истема)				
Общий вывод				

рег. №

РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОЧНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц.по пре-дыд. обсл.	%% деф. части	Оце-нка
1	2	3	4	5
Крыша **Кровля** _____*кв.м*	Кровля:			
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы:			
Водоотвод материал:				
Межпан. стыки				
Фасад _____*кв.м* отделка стен: отделка цоколя: **Оконные заполнения:**				
Балконы:___шт	Балконы: Остекление			
Лоджии:___шт	Лоджии: Остекление:			
Козырьки: **- над входами**__шт	Козырьки:			
- над лоджиями / балконами верхних этажей__шт	Эркеры:			
-непроектные __шт **Эркеры:**__шт	Все элементы:			

рег. №

1	2	3	4	5
Стены материал: **Теплофизические свойства**				
Подвал _____*кв.м*				
Тех.подполье				
Тех.этаж	**место нахождения:**			
Гараж – стоянка (подземный): _____*кв.м* *Этажность*_____*эт* **Кол-во маш./мест**____**шт**				
Места общего пользования	**Вестибюли:**			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные: _____**шт.**			
	Пандусы внутриподъездные: _____**шт**			
	Сходы - съезды: _____**шт**			
	Окна, двери:			
	Внутренняя отделка помещений:			
	Все элементы:			
Лестницы				
Перекрытия				

рег. №

1	2	3	4	5
Система отопления трубопроводы: приборы: **АУУ**(автоматизированный узел управления) _____**шт.** **ОДУУ** (общедомовой узел учёта): **Элеваторный узел** _____шт. **Тепловой узел** _____**шт.**	**Тех.подполье / тех.этаж:**			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
Система ГВС трубопроводы: **ОДУУ** (общедомовой узел учёта:	**Тех.подполье / тех.этаж:**			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
Система ХВС трубопроводы: **ОДУУ** (общедомовой узел учёта:	**Тех.подполье / тех.этаж:**			
	Транзит питающий:			
	Этажи:			
	Внутренний пожарный водопровод:			
	Вся система:			

рег. №

1	2	3	4	5
Канализация материал:	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Этажи:			
	Вся система:			
Мусоропроводы **Мусорокамеры**				

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	№№ и дата последнего обследования	Специализированная орг-ия	Оценка
1	2	3	4	5
Связь с ОДС				
Вентиляция				
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система)				
Газоходы				

1	2	3	4	5
Лифты пасс.: шт в т.ч. навес.: шт				
Подъёмное устройство для маломобильной группы населения: _____шт				
Устройство для автоматического опускания лифта:				
Система ЭС щитовая (**ВРУ** - *вводно-распределительное устройство):* _____шт.				
ВКВ (*второй кабельный ввод*):				
АВР*(автоматическое включение резервного питания)*				
Системы ППАиДУ				
Система оповещения о пожаре				
Система ГС вводы: разводка:				
Система видеонаблюдения				

Дополнительные данные:

Рабочая информация **Перекрытия:** *Материал перекрытий* ***Рекомендации по утеплению стен:***

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ:

Техническое состояние здания (в целом) – _____

РЕКОМЕНДАЦИИ по ремонтно-восстановительным работам в течение 5 лет:

Руководитель организации, проводившей обследование _____

Руководитель работ _____

Исполнитель работ _____

Управляющая организация

_____

_____

оп:

Приложение

Наименование организации проводившей обследование

Регистрационный №

ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

по адресу: дом № корп. № стр. №

Район / поселение АО **Назначение:**

Объединение собственников жилья

Управляющая организация

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ

Количество		Строительный объем здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв. м):		
этажей	подъездов			Полезная	в жилых помещениях	В нежилы помещени

Серия проекта:	Год постройки/реконстр.: /
Физический износ (%) по данным БТИ на г.	

Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений		шт.
		ТП - шт., в т.ч. масляные ТП шт.
		Магистрали транзитные:
Класс энергетической эффективности здания		Фактическое удельное потребление тепловой энергии
		Проектное удельное потребление тепловой энергии
		Величина отклонения (%)

НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА

Организация	Дата, №	Наименование, содержание

Выводы по результатам предыдущего обследования			
Дата:	№	Техническое состояние здания в целом	

рег. №

Дополнительные данные:

Рабочая информация

Перекрытия:
Материал перекрытий

Рекомендации по утеплению стен:

Причина не обследования: _____

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ:

Техническое состояние здания (в целом) – _____

РЕКОМЕНДАЦИИ по ремонтно-восстановительным работам в течение **5** лет:

Руководитель организации производившей обследование _____

Руководитель работ _____

Исполнитель работ _____

Управляющая организация

_____

_____

оп:

Приложение 3
Форма №1

Список жилых домов района/поселения (в алфавитном порядке)

№ п/п	Адрес	Управляющая компания	Объединение собственников жилья	Серия проекта	Этажность	Объем здания	Кол-во квартир	Год постройки/реконструкции	площадь фасада (м.кв)	Наличие встроенных/надстроенных инженерных сооружений (ИТП, ЦТП, бойлерная, котельная, ТП (трансформаторная подстанция) - в т.ч. масляные ТП, крышная хотельная, насосная водоснабжения) (шт.)	Технические этажи/подполья (имеются / отсутствуют)		Магистрали транзитные (имеются / отсутствуют)		
											технический этаж	техническое подполье	тепловая	водопроводная	тепловая и водопроводная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**ул. Дыбенко, д.32** (*бывший адрес - ул. Дыбенко, д.30*)														
2	**ул. Сидорова, д. 17** (*бывший адрес - ул. Петрова, д.17*)														
3	**ул. Удальцова, д. 13** (*бывший адрес - ул. Удальцова, д.13, к.1 и к.2*)														

Примечание: 1. Список дается на все жилые дома района/поселения
2. Адреса даны в виде примера заполнения формы при изменении адреса жилого строения
3. Объединение собственников жилья – с обязательным указанием названия

Форма №1 (продолжение)

| | | |

Приложение 4

Форма № 2

Перечень жилых домов, выбывших из используемых под жилые цели за период с предыдущего обследования по настоящее время района/поселения _____

№ п/п	Адрес	Снесены	Переведены под нежилые цели	Отселены полностью	Отселены частично	на основании какого документа
1.	*ул. Бурденко, д. 14*			2010		
2.	*Пожарский пер., д. 5/12*	2006				
3.	*Пожарский пер., д. 7*		2008			
4.	*Еропкинский пер., д.16*				2009	
5.						

Примечание: адреса даны в виде примера заполнения формы.

Подпись руководителя района/поселения
(расшифровка должности и подписи)

Печать
Дата

Приложение 5

Форма №3

Данные об энергетической эффективности зданий района/поселения

_____

(по алфавиту)

№ п/п	Адрес	Фактическое потребление тепловой энергии (система отопления) - за прошедший отопительный период (Гкал)
1.		
2.		
3.		

Подпись руководителя района/поселения

(расшифровка должности и подписи)

Печать

Дата

Приложение 6

Пример заполнения бланка

Открытое акционерное общество

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОАО ЦНИИС)

Регистрационный № ЮВ-11-135001 **10.05.2011 г.**

ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

по адресу: **Весенняя ул.** дом № **15** корп. № 1 стр. №

Район: **Марьино** **ЮВАО** **Назначение: жилой дом**

Объединение собственников жилья **ТСЖ «Юность»**

Управляющая организация ООО «Восход»

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ

Количество этажей	Количество подъездов	Строительный объем здания (кб. м)	Кол-во квартир	Площадь (кв. м): Полезная	в жилых помещениях	В нежилых помещениях
17	7	**107441**	474	**30923**	**30760**	**163**

Серия проекта: **П-3**	Год постройки/реконстр.: **1982/**
Физический износ (%) по данным БТИ на **01.01.2011** г.	**22**

Наличие встроенных / надстроенных инженерных сооружений		**ИТП** **1** шт.	
		ТП - шт., в т.ч. масляные ТП шт.	
		Магистрали транзитные: **тепловая**	
Класс энергетической эффективности здания	**Н/У**	Фактическое удельное потребление тепловой энергии	
		Проектное удельное потребление тепловой энергии	
		Величина отклонения (%)	

НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И ПРОЕКТОВ РЕМОНТА

Организация	Дата, №	Наименование, содержание
МосжилНИИпроект	**10.06.2005 г. №№ 1339**	**ТЗК о деформациях пристроенного вестибюля в п.3.**

Выводы по результатам предыдущего обследования			
Дата: **06.04.2006**	**№ ЮВ-06-60345**	Техническое состояние здания в целом	У

рег. №

Выполнение рекомендаций предыдущего обследования по капитальному ремонту элементов здания

Элементы	Рекомендации по объемам необходимого ремонта на предыдущее пятилетие	Объем ремонта		
		Требуемый (%)	Выполненный	
			Год	Факт. %
1	2	3	4	5
Кровля	**Кровля:** Замена	100	2008	45
	Свесы:			
	Стропильная система:			
	Чердак:			
	Покрытие ж/б:			
	Все элементы: Замена кровли	100	2008	45
Водоотвод				
Герметиз.	Восстановить герметичность дефектных стыков	15		
Фасад	**Ремонт:** Окраска	100		
	Оконные заполнения:			
Балконы	**Балконы:** Остекление:			
	Лоджии: Остекление:			
	Козырьки:			
	Эркеры:			
	Все элементы:			
Стены	**Ремонт:**			
	Утепление:			
Подвал				
Тех.подполье				
Тех.этаж				
Гараж стоянка (подземный)				
Места общего пользования	**Вестибюли:**			
	Крыльца:			
	Пандусы наружные:			
	Пандусы внутриподъездные:			
	Сходы - съезды:			
	Окна, двери:			
	Внутренняя отделка помещений:			
	Все элементы:			
Лестницы				

рег. №

1	2	3	4	5
Перехр.				
Система отопления	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ГВС	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Чердак:			
	Этажи:			
	Вся система:			
ХВС	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Транзит питающий:			
	Этажи:			
	Внутренний пожарный водопровод:			
	Вся система:			
Канализ.	Тех.подполье / тех.этаж:			
	Этажи:			
	Вся система:			

рег. №

1	2	3	4	5
Мусоропр.				
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов				
Вентиляция				
Газоходы				
Лифты				
Подъёмное устройство для маломобильной группы населения:	Смонтирован подъемник в п.4.		2008	10
Устройство для автоматического опускания лифта:				
ЭС (ВРУ)				
ВКВ (*второй кабельный ввод*):				
АВР (*автоматическое включение резервного питания*)				
ПАиДУ	Восстановить рабочее состояние системы.	100		
Система оповещения о пожаре				
ГС				
Связь с ОДС				
Система видеонаблюдения				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная истема)				
Общий вывод	**3. Выполнены частично**			

рег. №

РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОЧНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	Оц.по пре-дыд. обсл.	%% деф. части	Оце-нка
1	2	3	4	5
Крыша Теплый чердак **Кровля** рулонная 3068 *кв.м*	**Кровля:** Заменена в п. 1-3. в п. 4-7 многочисленные вздутия, отслоения и разрывы ковра. Протечки в 6-ти квартирах.	**Н**	**50**	**Н**
	Свесы: В п. 4-7 коррозия окрытий, местами утрата на парапетных стенках.	**Н**	**30**	**Н**
	Стропильная система: отсутствует			
	Чердак: Видимые дефекты отсутствуют	**У**	**3**	**У**
	Покрытие: В п. 4-7 следы протечек, до 10% панелей с усадочными волосными трещинами	**У**	**10**	**Р**
	Все элементы: Неудовлетворительное состояние кровли и окрытий в п. 4-7.	**Н**	**45**	**Н**
Водоотвод внутренний материал: ПВХ	Незначительные просадки отмостки в отдельных местах дворового фасада; нарушение уклона водоотводящего лотка п.3.	**У**	**15**	**У**
Межпан. стыки закрытые	Высыхание герметика, мелкие трещины, отслоение в отдельных местах. По данным ОДС протечки в 7-ми квартирах.	**Н**	**20**	**Н**
Фасад **26584** *кв.м* отделка стен: окрашены отделка цоколя: окраска по штукатурке Оконные заполнения: деревянные и пластиковые	Шелушение и загрязнение окраски по всем фасадам и цоколю.	**Н**	**60**	**Н**
Балконы: 364 шт	**Балконы:** незначительное отслоение защитного слоя по торцам, деформация экранов.	**У**	**15**	**Р**
Лоджии: 182шт	**Лоджии:** незначительное отслоение защитного слоя по торцам, деформация экранов	**У**	**15**	**Р**
Козырьки: - над входами 0 шт	**Козырьки:** деформация свесов, следы затекания осадков.	**У**	**15**	**Р**
- над лоджиями / балконами верхних этажей 28шт	**Эркеры:**			
-непроектные 0шт	**Все элементы:** Состояние работоспособное. Дефекты, устранимые текущим ремонтом.	**У**	**15**	**Р**
Эркеры: 0шт				

1	2	3	4	5
Стены материал: Ж/б панели **Теплофизические свойства** не определялись	Незначительные деформационные трещины в примыканиях наружных стен к внутренним.	У	10	Р
Подвал отсутствует *кв.м*				
Тех.подполье Под всем зданием	Частично заложены продухи, отсыревание участков стен.	У	15	У
Тех.этаж	**место нахождения:**			
Гараж – стоянка (подземный): _____*кв.м* *Этажность*____*эт* Кол-во маш./мест____шт				
Места общего пользования	**Вестибюли:** Встроенно-пристроенные. В п.3 трещины в примыкании заделаны цементным раствором. Дальнейшее развитие не отмечалось.	У	15	У
	Крыльца: Выбоины в ступенях	У	15	У
	Пандусы наружные: _____шт.			
	Пандусы внутриподъездные: _____шт			
	Сходы - съезды: 7 шт Видимые дефекты отсутствуют.		3	У
	Окна, двери: Неплотность затвора дверей входного тамбура. Шелушение окраски стен в зоне окон.		10	У
	Внутренняя отделка помещений: Дефекты внутренней отделки стен.		5	У
	Все элементы: Состояние удовлетворительное. Дефекты, устранимые текущим ремонтом.		15	У
Лестницы Ж/б марши	Незначительные сколы в ступенях 1-2 этажей; частично отсутствуют доводчики на дверях. Загрязнение окраски стен и маршей.		15	Р
Перекрытия Железобетонные	Следы протечек в отдельных квартирах 17 этажа п.п. 4-7.		10	Р

рег. №

1	2	3	4	5
Система отопления Централизованная трубопроводы: оцинк. сталь приборы: конвекторы **АУУ** (автоматизированный узел управления) 7 шт. **ОДУУ** (общедомовой узел учёта): Имеется **Элеваторный узел** 7 шт. **Тепловой узел** 0 шт.	**Тех.подполье / тех.этаж:** Значительная коррозия; нарушена теплоизоляция; замена участков. По данным ОДС в 2010 г. 6 аварий.	У	40	Н
	Транзит питающий: отсутствует			
	Чердак: замена отдельных участков; нарушена теплоизоляция. 3 прорыва трубопровода.	У	40	Н
	Этажи: замена отопительных приборов в 5-ти квартирах; частично не действует запорная арматура.	У	20	У
	Вся система: Неудовлетворительное состояние системы в тех.подполье и чердачном помещении.	У	30	Н
Система ГВС трубопроводы: оцинк. сталь **ОДУУ** (общедомовой узел учёта): имеется	**Тех.подполье / тех.этаж:** коррозия трубопроводов; частично не действует запорная арматура. По данным ОДС в 2010 г. 8 прорывов.	У	40	Н
	Транзит питающий: отсутствует			
	Чердак: замена отдельных участков. Прорывы трубопровода – 3.	У	40	Н
	Этажи: выполнена замена запорной арматуры в 15-ти квартирах; частично нарушено утепление трубопроводов.	У	20	У
	Вся система: Неудовлетворительное состояние системы в тех.подполье и чердачном помещении	У	30	Н
Система ХВС трубопроводы: оцинк. сталь **ОДУУ** (общедомовой узел учёта): имеется	**Тех.подполье / тех.этаж:** нарушена теплоизоляция; заменены участки трубопроводов; частично не действует запорная арматура. По данным ОДС за 2010 г. 5 аварийных ситуаций.	У	40	Н
	Транзит питающий: отсутствует			
	Этажи: нарушены участки теплоизоляции; конденсат; частично не действует запорная арматура.	У	20	У
	Внутренний пожарный водопровод: заполнен водой. Не полностью укомплектованы инвентарем пожарные шкафы.	У	25	У
	Вся система: Неудовлетворительное состояние системы в тех.подполье.	У	30	Н

1	2	3	4	5
Канализация материал: ПВХ	Техподполье / тех.этаж: В техподполье чугунные трубы. Нарушение герметичности отдельных стыков; отсутствуют крышки на прочистках	У	25	У
	Этажи: нарушение герметичности стыков. В 2010 г. заменено 5 крестовин.	У	25	У
	Вся система: Удовлетворительное состояние. Дефекты, устранимые техническим обслуживанием и текущим ремонтом.	У	25	У
Мусоропроводы На л/клетке **Мусорокамеры** На 1-м этаже	Коррозия, нарушение герметичности мусороприемного оборудования на этажах и мусорокамерах.	У	30	Н

Перечень и характеристика элементов	Характер и местоположение выявленных дефектов	№№ и дата последнего обследования	Специализированная орг-ия	Оценка
1	2	3	4	5
Связь с ОДС Комплексная	В работоспособном состоянии.	№ 174 от 30.12.2010	ООО «Вымпел»	У
Вентиляция	По данным управляющей организации демонтированы участки венткоробов в 12-ти квартирах.	№ 225 от 20.06.2010	ООО «Прогресс»	Н
Система промывки и прочистки стволов мусоропроводов отсутствует				
ОЗДС (охранно-защитная дератизационная система) отсутствует				
Газоходы отсутствуют				

1	2	3	4	5
Лифты пасс.: 7 шт гр.-пасс.: 7 шт в т.ч. навес.: шт	В неработоспособном состоянии пассажирский лифт в п.6. Необходима модернизация всех лифтов.	№ 1584 от 11.09.2010 г.	СУ-14 МосОТИС	**Н**
Подъёмное устройство для маломобильной группы населения: 1 шт	Не эксплуатируется	Н/п		**Н/о**
Устройство для автоматического опускания лифта: Имеется	В работоспособном состоянии	№ 1585 от 11.09.2010	СУ-14 МосОТИС	**У**
Система ЭС щитовая (ВРУ – *вводно-распределительное устройство)*: **2** шт. На 1-м этаже в отдельном нежилом помещении.	В работоспособном состоянии.	№ 154 от 06.12.2010 г.	ЗАО «Прогресс»	**У**
ВКВ (*второй кабельный ввод*): **Имеется**	В работоспособном состоянии.	№ 154 от 06.12.2010 г.	ЗАО «Прогресс»	**У**
АВР *(автоматическое включение резервного питания)* **Имеется**	В работоспособном состоянии.	№ 154 от 06.12.2010 г.	ЗАО «Прогресс»	**У**
Системы ППАиДУ комплексная	Отсутствует договор на обслуживание специализированной организацией.	Н/п		**Н/с**
Система оповещения о пожаре отсутствует				
Система ГС вводы: отсутствуют разводка:				
Система видеонаблюдения отсутствует				

Дополнительные данные:

1. Дефекты элементов здания, отраженные в настоящем заключении, определены при визуальном обследовании с выборочным осмотром квартир, лестничных клеток, подвального и чердачного помещений с использованием данных ОДС.
2. Паспортные данные - из базы БТИ; данные о наличии и состоянии инженерных систем, эксплуатируемых специализированными организациями, взяты из форм № 1 и № 2, представленных заказчиком.
3. Необходимы регулярные проверки специализированными организациями систем ППАиДУ, подъемного устройства с устранением обнаруженных дефектов.
4. Рекомендуется рассмотреть вопрос целесообразности оборудования здания системами промывки и прочистки мусоропроводов, ОЗДС, видеонаблюдения.

Выполнено _____ ***обследование***

Рабочая информация	**Перекрытия:** *Ж/бетонные*	***Рекомендации по утеплению стен:*** **Н/и**

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ:

Техническое состояние здания (в целом) – **РАБОТОСПОСОБНОЕ**

РЕКОМЕНДАЦИИ по ремонтно-восстановительным работам в течение 5 лет:

1. **При выборочном капитальном ремонте необходимо:**
   - **заменить кровлю и восстановить окрытия в п.п. 4-7;**
   - **восстановить герметичность дефектных стыков наружных стен;**
   - **окрасить фасады;**
   - **заменить подвальные и чердачные сети систем ЦО и ГВС, подвальные - системы ХВС;**
   - **восстановить самовольно демонтированные жителями венткороба в 12-ти квартирах;**
   - **заменить лифтовое оборудование в п.6, модернизировать все лифты;**
   - **отремонтировать мусороприемное оборудование.**

2. Отмеченные кодом «У» и «Р» дефекты остальных элементов подлежат устранению при техническом обслуживании, подготовке к сезонной эксплуатации и текущем ремонте.

Генеральный директор
ОАО ЦНИИС _____

Руководитель работ _____
Исполнитель работ _____
Управляющая организация

_____

_____

оп:

Приложение 7

Пример заполнения бланка инструментального (тепловизионного) обследования ограждающих конструкций жилого строения

НАЗВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВОДИВШЕЙ ОБСЛЕДОВАНИЕ

АДРЕС ОРГАНИЗАЦИИ _____ **тел/факс** _____

«___»_____2012г. Регистрационный № _____

ОТЧЕТ
О ИНСТРУМЕНТАЛЬНОМ (ТЕПЛОВИЗИОННОМ) ОБСЛЕДОВАНИИ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

125171, 3-я Радиаторская ул., д.5, корп.3
района Войковский САО г. Москвы

Директор

Руководитель работ (по АО)

Исполнитель

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Общие сведения об объекте обследования приведены в таблице 1. Общий вид главного фасада (с входом в подъезд) приведен на рисунке 1.

Таблица 1

№п/п	Параметры	Данные
1	Серия здания	Индивидуальный
2	Год постройки (г.)	1966
3	Этажность здания	9
4	Количество подъездов в доме	2
5	Высота помещений (м)	2,64
6	Тип здания	Панельный
7	Количество лифтов (ед.):	2
7.1	- пассажирских	2
7.2	- грузовых	0
8	Наличие мусоропровода	Да
8.1	- тип (при наличии)	мусоропровод с загрузочным клапаном
9	Тип вентиляции	Естественная вытяжная на кухне и в санузле
10	Чердак	Теплый
11	Тип кровли	Плоская с внутренним водостоком
12	Количество квартир (ед)	43
13	Материал наружных стен	Керамзитобетонные панели толщиной 40 см
14	Наружная отделка	
14.1	- наружные стены	покрашены
14.2	- цоколь	окрашен масляной краской
15	Межпанельные стыки	Закрыты
16	Ориентация главного фасада	В, З



Рис. 1. Общий вид фасада д.5, корп.3, по 3-й Радиаторской улице

ВВЕДЕНИЕ

Температурно-влажностные характеристики конструкций помещений определялись по стандартным методикам следующими приборами:

- температура на поверхности конструкций инфракрасной тепловизионной камерой ***FLIR T335***;

- замер температуры дублировался цифровым контактным термометром ***ТК-5.06*** с зондом ***ЗПВ 150***;

- температура и относительная влажность воздуха цифровым комбинированным прибором ***Testo-410 1***

- температура и скорость воздушного потока в чердаке, подвале, на лестничных клетках и пролетах термоанемометром ***Testo 425***.

Коэффициент остекления фасада:

$$K_o = \frac{\sum S_{oc}}{\sum S_\phi}$$

где S_{oc} – суммарная площадь проемов, S_ϕ – площадь фасада, включая площадь проемов.

Климатические показатели, зафиксированные в ходе осмотра:

- температура наружного воздуха – $t_н$= -9,3 °С;
- скорость ветра – $V_н$ = 0,6-1,2 м/с;
- влажность воздуха – $W_н$ = 66,4 %.
- облучение солнечными лучами:
- 12 часов до измерения – отсутствовало;
- во время измерений – отсутствовало.
- осадки – отсутствовали;
- другие факторы, влияющие на термосъемку – отсутствовали.

НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

Контролируемые параметры приняты:

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» температурно-влажностные параметры жилых квартир в оптимальном режиме устанавливаются:

- температура воздуха в помещениях +19; +20°С;
- относительная влажность 45% (но не более 60%).

В соответствии со СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», кратность обмена воздуха в помещениях жилых квартир устанавливается:

- в кухнях с 2-х конфорочными плитами - 60м^3/час;
- в кухнях с 3-х конфорочными плитами - 75м^3/час;
- в кухнях с 4-х конфорочными плитами - 90м^3/час;
- в ванной - 25м^3/час;
- в уборной (индивидуальной) - 18м^3/час;

- в совмещённом помещении уборной и ванной - 50м^3/час.

В соответствии со СП 54.13330.2011«Здания жилые многоквартирные» кратность обмена воздуха в помещениях жилых квартир устанавливается:

- в помещениях с газоиспользующим оборудованием – 1 объём помещения + 100м^3/час;
- в ванных, душевых, уборных и совмещенных санузлах - 25м^3/час;
- в кухнях с электроплитами - 60м^3/час.

В соответствии со СНиП II-3-79* (1996г.) «Строительная теплотехника» и СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», установлены следующие нормативы перепадов температур:

- перепад температуры на внутренней поверхности наружных стен (по сравнению с температурой воздуха в помещении) $\Delta t_c = 4^\circ C$;
- тоже на полу и на потолке $\Delta t_п = 2^\circ C$;
- влажность железобетонных стен должна быть не более 6%.

В соответствии с МДК 2-03-2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» температура в «тёплом» чердаке должна быть не ниже +12°С; в «холодном» чердаке разница температур наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна составлять 2-4°С;

В соответствии с СанПин 2.1.2102-00 «Проектирование, строительство и эксплуатация жилых зданий, предприятий коммунально-бытового обслуживания, учреждений образования, культуры, отдыха, спорта» допустимая температура на лестничной клетке составляет 14-20°С;

В соответствии с МДК 2-03-2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»:

- мусоросборная камера не должна граничить с жилыми помещениями;
- температура воздуха в мусоросборной камере должна быть не ниже +5°С;
- стены мусоросборной камеры должны быть облицованы керамической плиткой, потолок окрашен масляной краской, дверь с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью и иметь плотный притвор.

РЕЗУЛЬТАТЫ КОНТРОЛЯ ТЕМПЕРАТУРЫ ВОЗДУХА В ПОМЕЩЕНИЯХ И НА ВНУТРЕННЕЙ ПОВЕРХНОСТИ СТЕН

Пом-е	Wв %	$t_в$°С /V м/с	Δt_{max}°С[1)]		Результаты обследования
Чердак «теплый»	42,4	+10,5 /0,07	Наружные стены На торцевой стене На стене л/к Пол	2,1 3,5 -1,0 -2,3	Дверь входа в чердачное помещение не герметична в притворе. Температурный режим в чердачном помещении **не соответствует нормативному.** Техническое и санитарное состояние помещения чердака в целом **удовлетворительное**.
Лестничная клетка	9 этаж				Температурный режим лестничной клетки в целом **не соответствует нормативному**. Отмечается нарушение герметичности двери входа в подъезд. Промерзание стыков оконных конструкций и стен (Ф.1., Т.1.).
	46,9	+11,2 /0,06	Наружная стена Внутренняя стена	4,5 -1,3	
	7 этаж				
	39,5	+12,3/ 0,06	Наружная стена Внутренняя стена	5,3 -2,4	
	5 этаж				
	38,5	+11,7/ 0,04	Наружная стена Внутренняя стена	5,4 -0,9	
Подвал	96,4	+13,7/ 0,03	Перекрытие Перекр. у продухов Наружные стены Торцевая стена	-2,4 0,4 1,8 3,7	Дверь входа в подвал не герметична в притворе. Техническое и санитарное состояние помещения подвала в целом **неудовлетворительное**, **утечки**
Квартира №19 1-й этаж	**Комнаты** (Ф7, Т7)				В квартире №19 значения Δt на наружной стене не соответствуют нормативным.
	65,8	+21,5/0 ,03	Наружная стена до 16,6 Потолок до 15,0 Пол до -		
	$Q_{кухни}$ = 18,4 м^3/час; $Q_{уборная}$ = 6,1 м^3/час. $Q_{ванна}$ = 13,2 м^3/час.				Работа системы естественной вентиляции кухни, туалета и ванной комнаты в квартире **недостаточна**.

1) Отрицательное значение Δ t показывает, что температура на поверхности конструкции выше температуры воздуха в помещении.

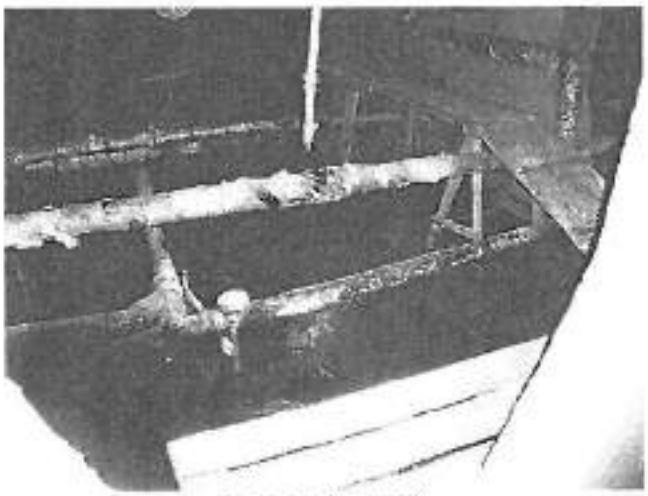
Термограммы и фотографии внутренних элементов здания



Фото 1



Термограмма 1



Подвал (утечки)

Ул. 3-я Радиаторская, д.5,

наименование организации
проводившей обследование

РЕЗУЛЬТАТЫ ТЕПЛОВИЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ФАСАДОВ

Фасад	№ Терм.	$t_н$	Температура на поверхности стен		Характеристика места дефекта
			t (°C)	S[1](%)	
Торцевой фасад В	Т2	-9,3	-12,9; -11,7 -10,5; -9,8	100 0	Потери тепла отмечаются: - через заполнения оконных проемов; - межпанельные стыки наружных стен; - стыки перекрытий лоджий, оконных рам лестничных пролетов (клеток) и несущих конструкций.
Главный фасад В	Т3	-9,3	-8,8; -7,8 -6,3; -3,9	70 30	
Главный фасад В	Т4	-9,3	-9,5; -8,4 -5,6; -2,2	70 30	
Главный фасад З	Т5	-9,3	-12,4; -10,2 -8,3; -3,4	70 30	
Торцевой фасад З	Т6	-9,3	-11,0; -9,3 -6,5; -6,1	100 0	

[1] *Ориентировочная площадь.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Фасады	Коэффициент остекления фасадов $K_o < 0,3$. Конструкция оконных и балконных блоков – деревянные рамы с остеклением, в отдельных квартирах оконные и балконные блоки заменены на ПВХ со стеклопакетами. Остекление лоджий значительное, отмечается наличие теплых, отапливаемых лоджий. Теплозащита заполнений многих оконных проемов ***недостаточна***.
Стены	Стыки оконных рам и примыкающих несущих конструкций лестничных клеток и пролетов в подъездах промерзают, теплозащита стыков ***недостаточна***. В №19 значения Δt на наружной стене (в местах стыков оконных рам и несущей стены) не соответствуют нормативным. Теплозащита наружных стеновых панелей ***достаточна***.
Межпанельные стыки	Отмечается высыхание и отслоение герметика межпанельных стыков. Теплозащита многих межпанельных стыков ***недостаточна***.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

Теплоизоляция ограждающих конструкций в целом соответствует требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий».

В целях сокращения теплопотерь и экономии топливо-энергетических ресурсов рекомендуется:

- выполнить восстановление герметизации и теплоизоляционных свойств межпанельных стыков наружных стен здания, стыков конструкционных элементов лоджий и стен;
- выполнить утепление и герметизировать притвор дверей входов в подъезды, на чердак и в подвал;
- выполнить утепление и герметизацию стыков оконных рам и примыкающих несущих конструкций лестничных клеток и пролетов в подъездах.
- восстановить работу системы вентиляции в кухне, ванной комнате и в туалете квартиры № 19.

Гл. специалист

Инженер

Приложение:

- ситуационный план (схема термографирования фасадов дома) - 1 лист;
- фотографии и термограммы фасадов - 5 листов;
- план типового этажа - 1 лист;
- план квартиры №19 - 1 лист;
-фотография и термограмма квартиры №19 - 1 лист.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

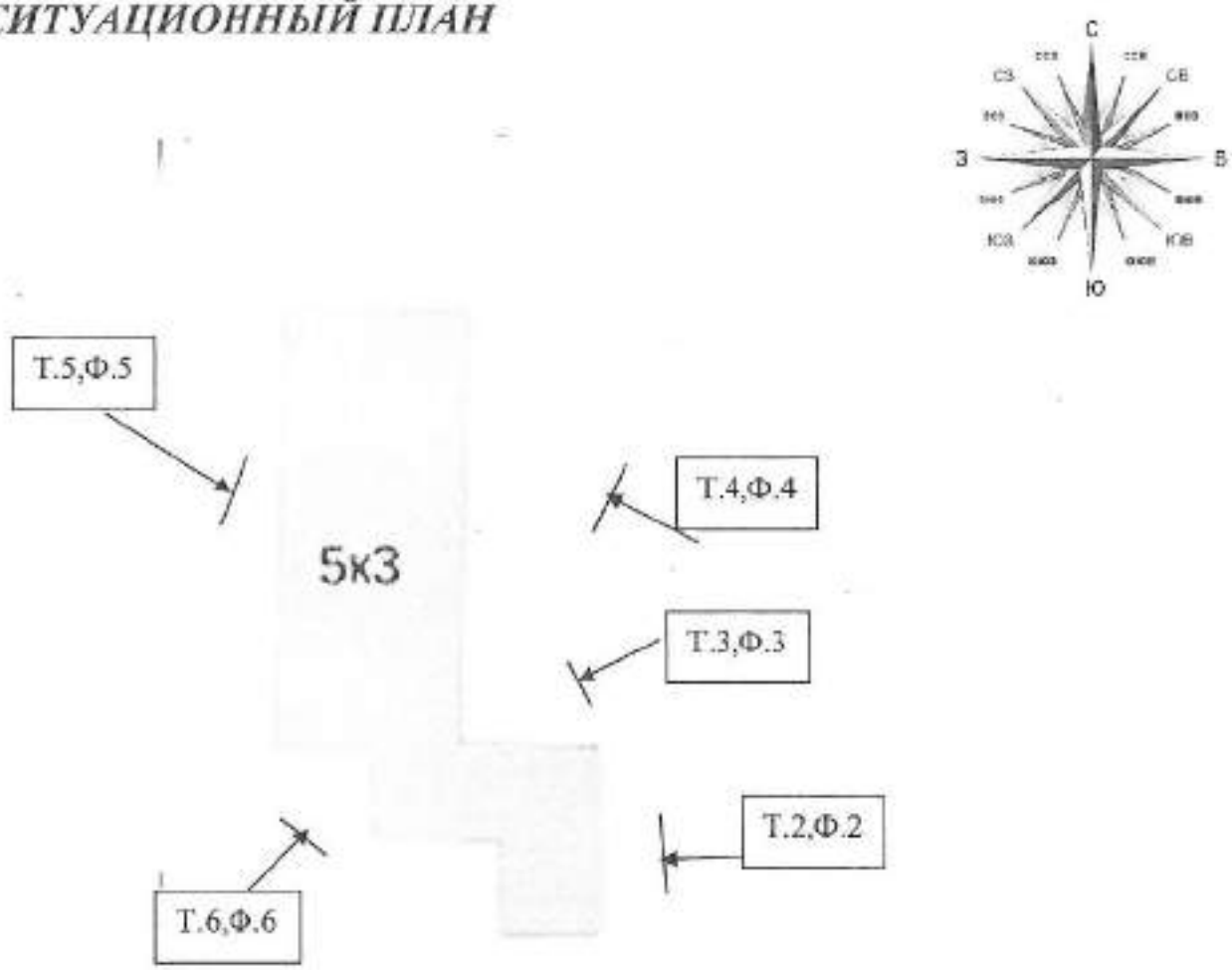


Рис. 2.Схема термографирования фасадов 3-ей Радиаторской ул., д.5, к.3

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

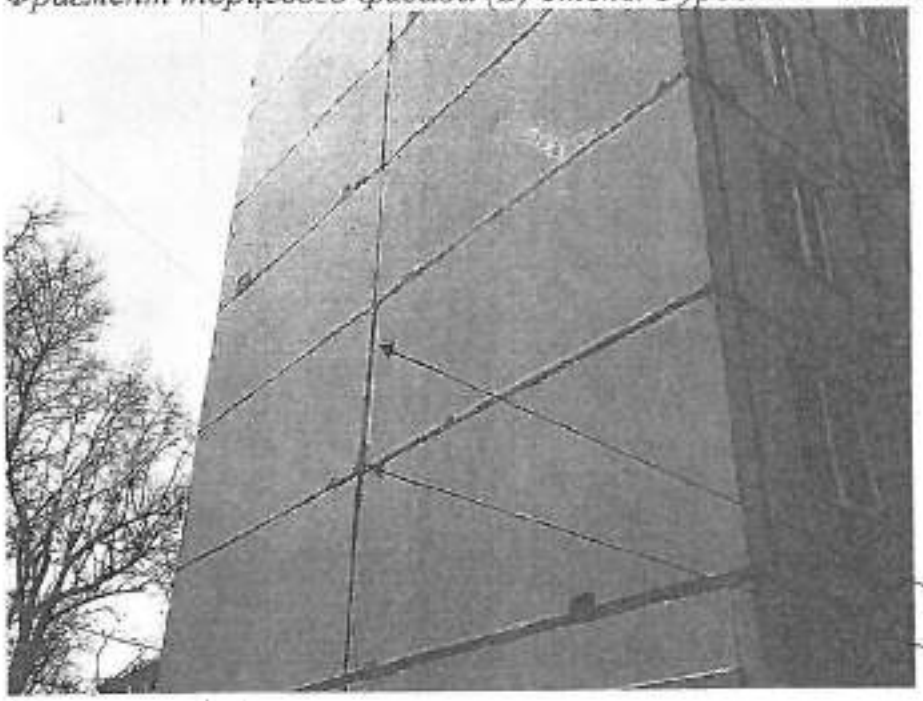
ф1.т1 → - место и направление съемки, цифра обозначает номер позиции съемки.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5,
наименование организации, проводившей обследование

На приведенных ниже рисунках приведены термограммы фрагментов фасадов здания. В правой части термограмм располагается температурная шкала, соответствующая цветовой палитре.

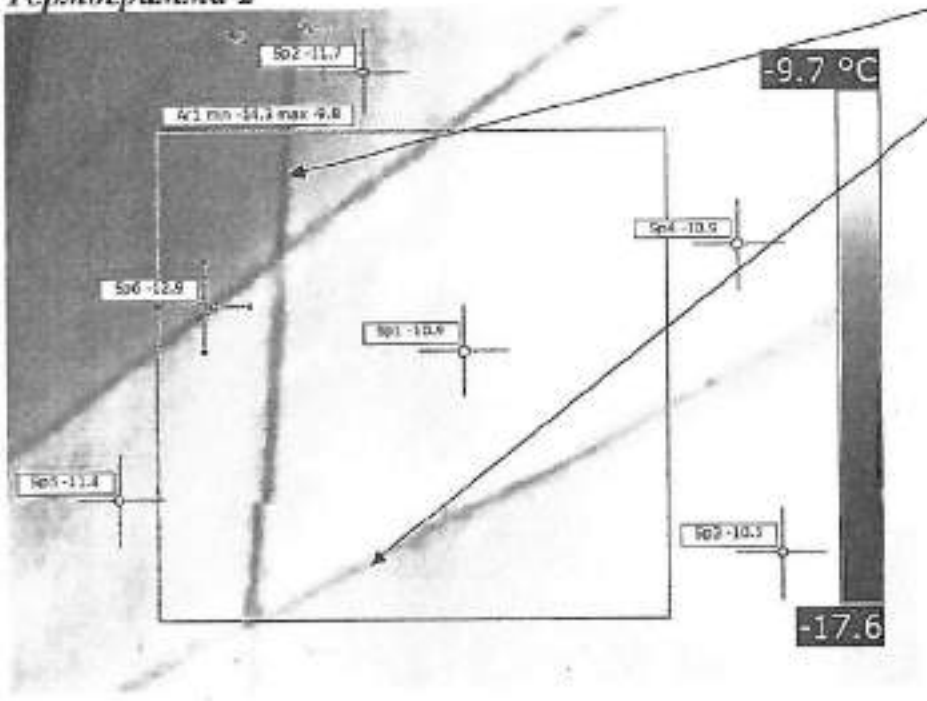
Фото 2.

Фрагмент торцевого фасада (В) стены в уровне 1 - 3 этажей.



теплопотери через стыки межпанельные

Термограмма 2



$t_н$= - 9,3°C

Условные обозначения:

Sp2 – номер точки

-11,7°C - t на поверхности в указанной «Sp2» точке.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.3

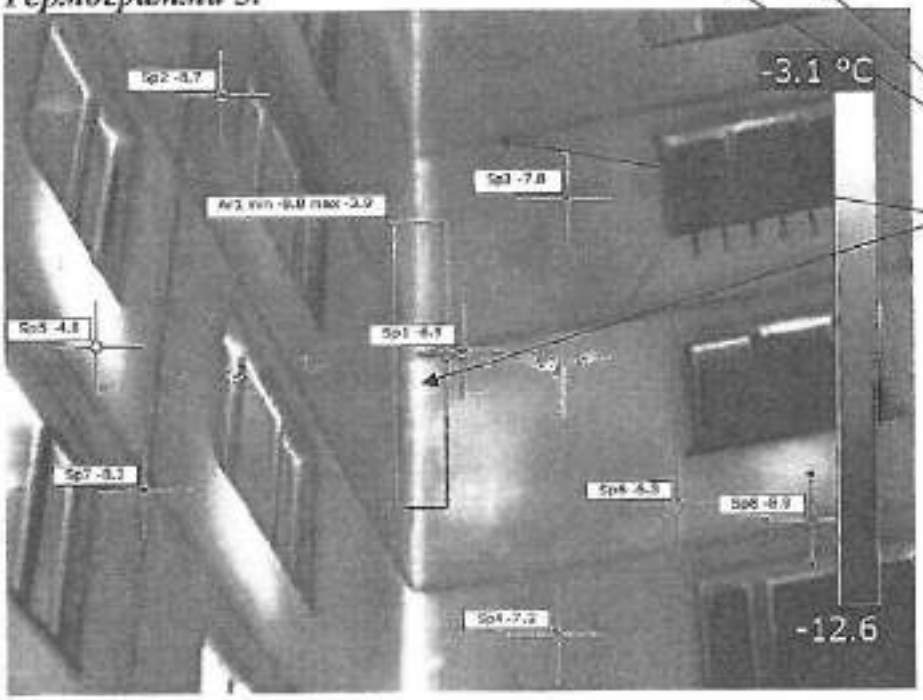
наименование организации проводившей обследование

Фото 3.

Фрагмент главного фасада (В) стены в уровне 2 -6 этажей.



Термограмма 3.



теплопотери через стыки межпанельные, стыки несущих стен здания

$t_н$= - 9,3°С

Условные обозначения:

Sp4 – номер точки

-7,2°С –tна поверхности в указанной «Sp4» точке.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.3

наименование организации, проводившей обследование

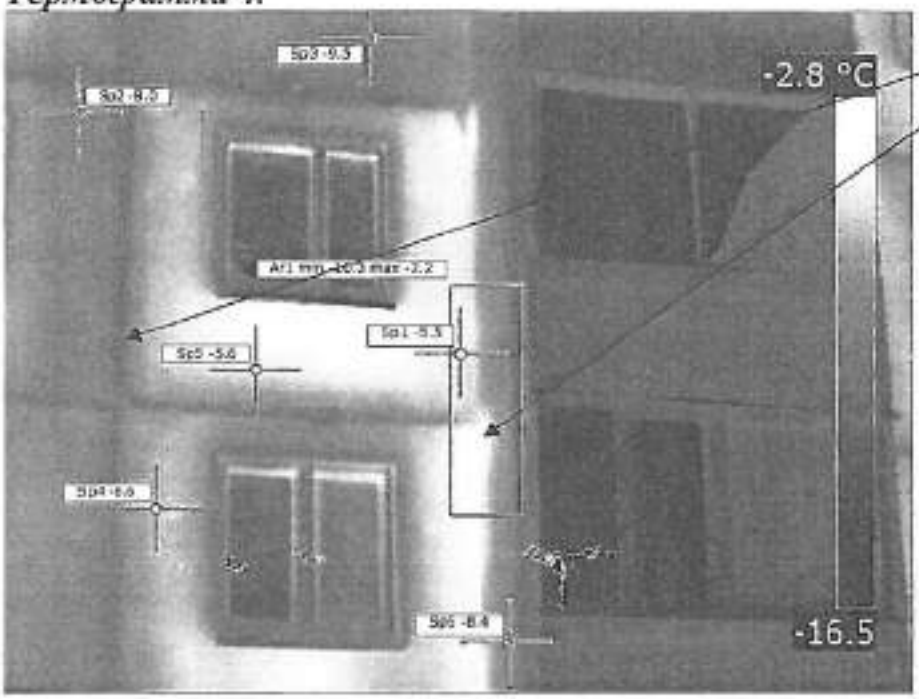
Фото 4.

Фрагмент главного фасада (В) стены в уровне 1-6 этажей.



теплопотери через стыки межпанельные, стыки стен и элементов конструкций лоджий

Термограмма 4.



$t_н$ = - 9,3°С

Условные обозначения:

Sp2 – номер точки

-8,0°С –tна поверхности в указанной «Sp2» точке.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.3

наименование организации, проводившей обследование

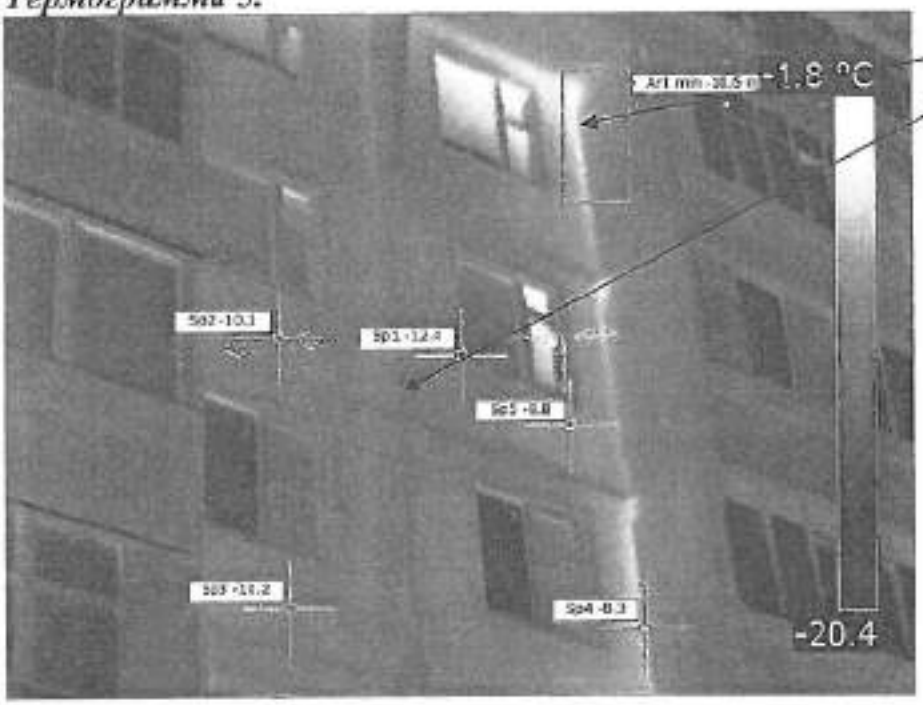
Фото 5.

Фрагмент главного фасада (3) стены в уровне 2-8 этажей.



теплопотери через стыки межпанельные, стыки лоджий и несущих стен

Термограмма 5.



$t_н$= - 9,3°С

Условные обозначения:

Sp1 – номер точки

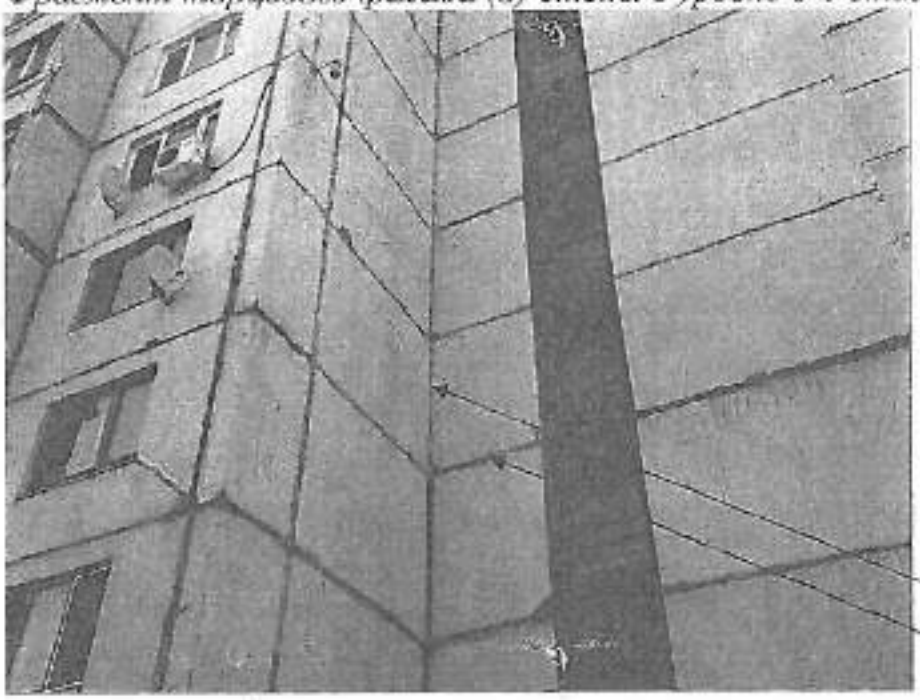
-12,4°С –tна поверхности в указанной «Sp1» точке.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.3

наименование организации, проводившей обследование

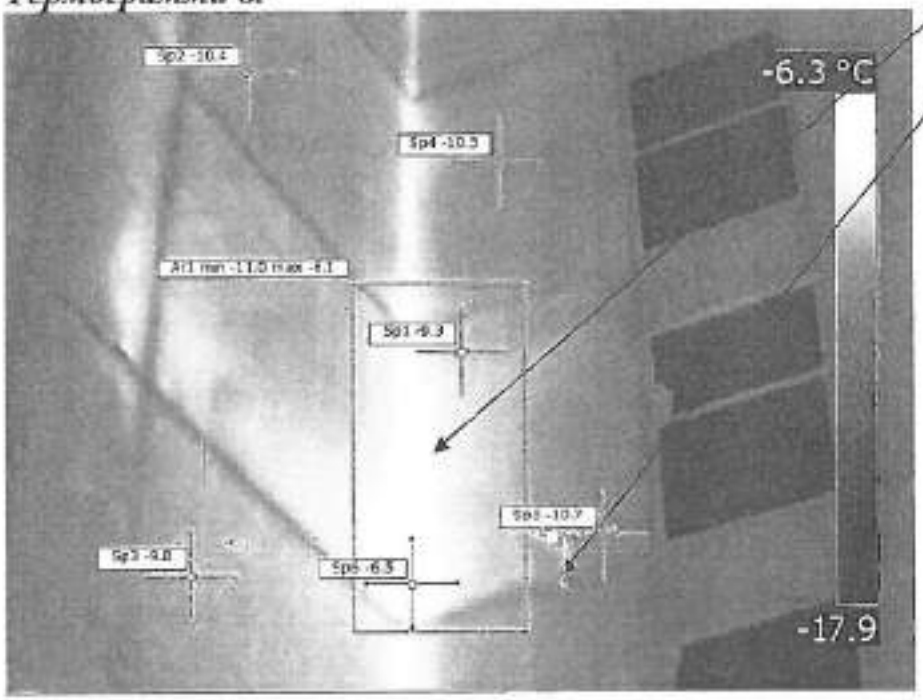
Фото 6.

Фрагмент торцевого фасада (3) стены в уровне 1-3 этажей.



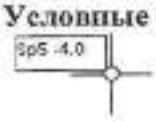
теплопотери через межпанельные стыки, стыки несущих стен здания

Термограмма 6.



$t_н$= - 9,3°С

Условные обозначения:



Sp1 – номер точки

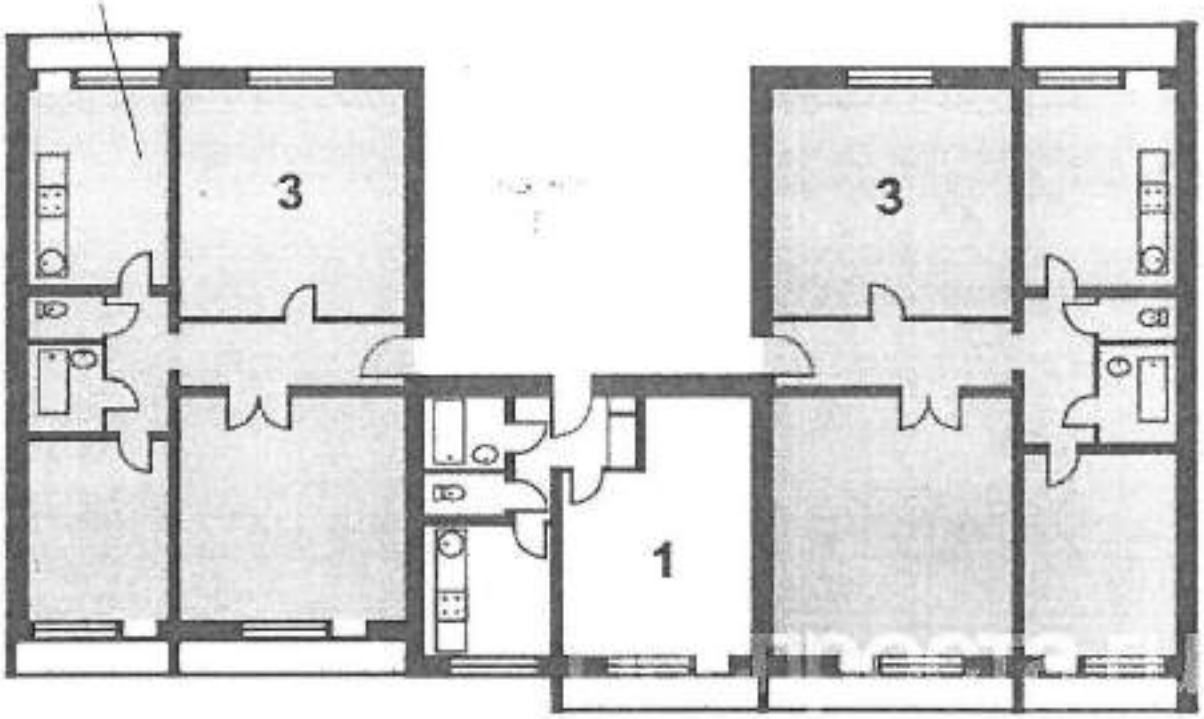
-9,3°С –на поверхности в указанной «Sp1» точке.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.

наименование организации, проводившей обследование

ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА (1этаж)

Квартира №19, 1этаж



Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.3

наименование организации, проводившей обследование

РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОЧНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ КВАРТИР

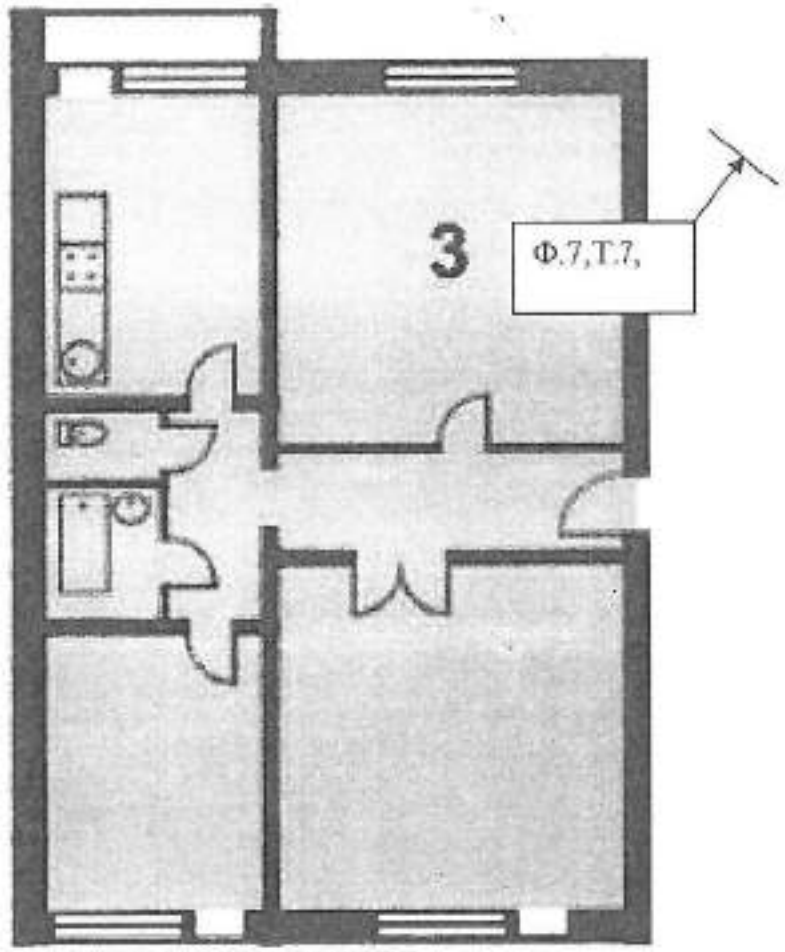
Обследование квартир по списку, представленному заказчиком

№Квартиры, этаж	Результаты обследования
№19, 1-й этаж	В квартире №19, указанной в техническом задании, жильцы оказали содействие в проведении обследования. Был составлен и подписан акт тепловизионного обследования. Было выявлено, что в квартире №19 значения температур на потолке $\Delta t = 15{,}0\ ^0C$ и стене $\Delta t = 16{,}6\ ^0C$ не соответствуют нормативным. Работа системы естественной вентиляции кухни, туалета и ванной комнаты в квартире недостаточна, отмечено значительное увеличение влажности в квартире (65,8%).

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.3

наименование организации, проводившей обследование

План квартиры №19



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ф1.т1 – место и направление съемки, цифра обозначает номер позиции съемки.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5,

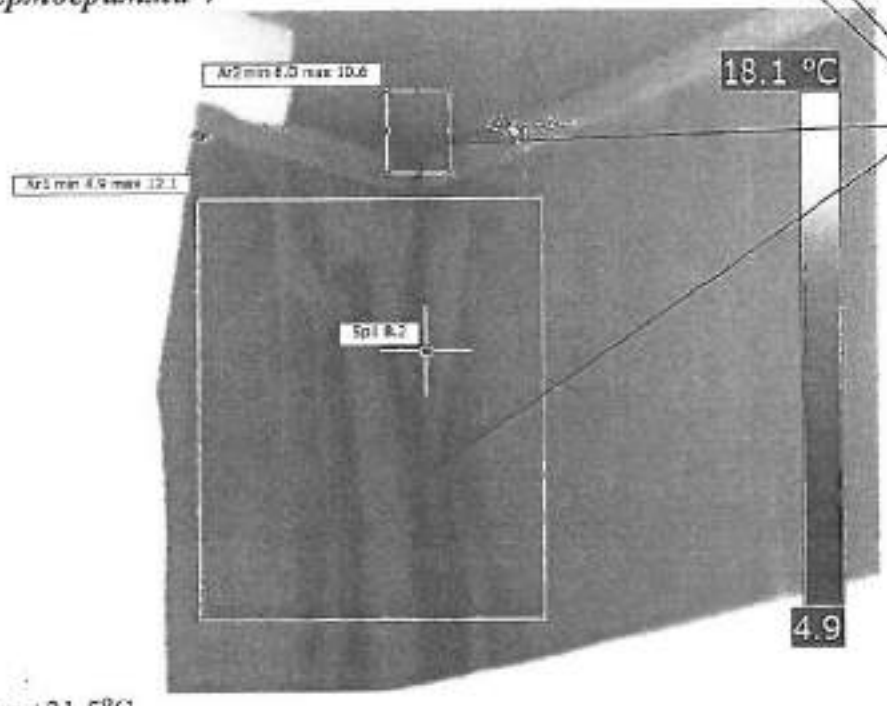
наименование организации, проводившей обследование

Фото 7.

Фрагмент комнаты квартиры №19



Термограмма 7



Зона пониженных температур на потолке (Δt_c =15,0°С), на стене (Δt_c =16,6°С).

$t_{нв}$= +21,5°С

Условные обозначения:

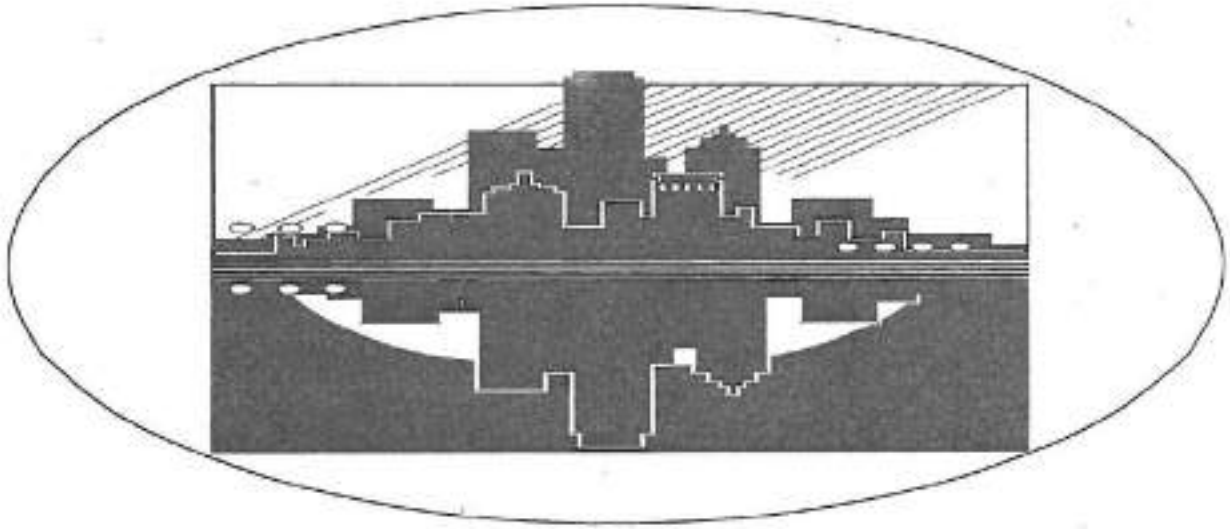
Ar1 – номер области

Min+4,9°С –t на поверхности минимальная в области.

Ул. 3-я Радиаторская, д.5, к.

наименование организации, проводившей обследование

Приложение 8



ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

"Район" **Административный Округ АО**

Москва, _____ г.

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВОДИВШЕЙ ОБСЛЕДОВАНИЕ

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Район **АО**

По состоянию на _____г.

ОБЪЁМЫ НЕОБХОДИМОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Директор _____

Руководитель работ по району _____

Москва, _____ г.

Приложение 8

АНАЛИТИЧЕСКИЕ ТАБЛИЦЫ И ФОРМЫ ПО МОНИТОРИНГУ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РАЙОНА / ПОСЕЛЕНИЯ В V ЭТАПЕ

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общий список жилых домов
2.	Список жилых домов в аварийном, недопустимом и ограниченно работоспособном состоянии
3.	Список жилых домов на ремонт кровли
4.	Список жилых домов на герметизацию межпанельных стыков
5.	Список жилых домов на ремонт фасадов
6.	Список жилых домов на ремонт системы отопления
7.	Список жилых домов на ремонт системы горячего водоснабжения
8.	Список жилых домов на ремонт системы холодного водоснабжения
9.	Список жилых домов на ремонт подземных помещений
10.	Список жилых домов на ремонт системы газоснабжения
11.	Список жилых домов на восстановление системы противопожарной автоматики и дымоудаления
12.	Общая характеристика жилищного фонда
13.	Характеристика изменения технического состояния жилых зданий
14.	Характеристика изменения технического состояния конструкций и инженерных систем
15.	Информация о выполнении рекомендаций предыдущего обследования
16.	Информация о наличии документации в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилых зданий" по инженерным системам, эксплуатируемым специализированными организациями
17.	Список жилых домов с выполненным инструментальным обследованием
18.	Список жилых домов с выполненным утеплением стен
19.	Список несбследовавшихся жилых домов

Форма 1

ОБЩИЙ СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ

Адм.округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Оц.	Серия	Год постройки	Эт.	К-во подъез-дов	Квар-тир	Объем	Полез-ная площадь	Материал перекрытий	* /И /Т

Примечание: * - необследованные дома

И - выполнено инструментальное обследование несущих конструкций

Т - выполнено инструментальное (тепловизионное) обследование ограждающих конструкций

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ В АВАРИЙНОМ, НЕДОПУСТИМОМ И ОГРАНИЧЕННО РАБОТОСПОСОБНОМ СОСТОЯНИИ

Адм.округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	Серия	Конструкции, находящиеся в авар., неуд. или огр.работоспособном состоянии	*
Аварийное							
ИТОГО в Аварийном состоянии строений							
Недопустимое							
ИТОГО в Недопустимом состоянии строений							
Ограниченно-работоспособное							
ИТОГО в Ограниченно-работоспособном состоянии строений							
ИТОГО в Аварийном, Неудовлетворительном. и Ограниченно работоспособном. состоянии строений							

Примечание: * помечены необследованные дома

Форма 3

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ КРЫШИ

Адм.округ : , **Район / поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	Серия	Материал кровли	Площадь кровли	% повр.
Аварийное								
ИТОГО в Аварийном состоянии строений								
Неудовлетворительное								
ИТОГО в Неуд. состоянии строений								
Ограниченно работоспособное								
ИТОГО в Огр. состоянии строений								
ИТОГО в Авар., Неуд., Огр. состоянии строений								

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА ГЕРМЕТИЗАЦИЮ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ СТЫКОВ

Адм.округ: **Район / поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	Дл.швов (объем х 0.12)	Серия	К-во подъез-дов	% повр.
Неудовлетворительные								
ИТОГО в Неуд. состоянии строений								

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ ФАСАДОВ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	Пл. фасадов	Серия	Отделка стен	% повр. фаса-дов	% повр. бал/ лод/ коз/ эркер	% повр. крыл/ вест
Аварийные										
ИТОГО в Аварийном (А) состоянии строений										
Неудовлетворительные (Ограниченно работоспособное для балконов, лоджий, козырьков, эркеров)										
ИТОГО в Неудовлетворительном (Огр.) состоянии строений										
ИТОГО в Авар., Неуд., Огр.работ. состоянии строений										

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ СИСТЕМЫ ЦО

Адм. округ: **Райо /поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	К-во подъез-дов	% повр.	Серия
Неудоалетворительные							
ИТОГО в Неуд. состоянии строений							

Форма 7

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ СИСТЕМЫ ГОР. ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	К-во подъез-дов	% повр.	Серия
Неудовлетворительные							
ИТОГО в Неуд. состоянии строений							

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ СИСТЕМЫ ХОЛ. ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	К-во подъез-дов	% повр.	Серия
Неудовлетворительные							
ИТОГО в Неуд. состоянии строений							

Форма 9

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ ПОДЗЕМНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	% повр.			Серия
					Подвал	Тех. подп.	Гараж-стоянка (подзем)	
ИТОГО в АВАР и НЕУД. состоянии строений								

Форма 10

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА РЕМОНТ СИСТЕМЫ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	К-во подъез-дов	Серия
Неудовлетворительные						
ИТОГО в Неуд. состоянии строений						

Форма 11

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ АВТОМАТИКИ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Эт.	Полезная площадь	К-во подъез-дов	Серия
Неудовлетворительные						
ИТОГО в НЕУД. состоянии строений						

Форма 12

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Адм.округ: **Район/поселение:**

Характеристика	Единица измерения	Всего	В том числе				
			Дома, в которых создано объединение собственников жилья	Назначение			
				МКД	Жилой дом	Общежитие	Гостиница
Количество строений	Стр.						
в т.ч. с дерев. перекрытиями	Стр.						
Полезная площадь	кв.м.						
Площадь кровель:							
в т.ч. ж/б плиты							
мастичная							
металлическая							
рулонная							
шиферная							
Годы постройки:	Стр.						
- до 1950 г.							
- 1951 - 1960 г.							
- 1961 - 1970 г.							
- 1971 - 1980 г.							
- 1981 - 1990 г.							
- 1991 - 2000 г.							
- после 2000 г.							

Распределение по сериям:	Стр.						
- индивидуальные							
- К - 7							
- II - 32							
- I - 510							
- I - 511							
- I - 515							
- II - 18							
- II - 49:57							
- II - 68							
- П - 3:55							
- другие							
Этажность:	Стр.						
- 1 - 4 этажа							
- 5 этажей							
- 6 - 9 этажей							
- 10 - 14 этажей							
- 15 этажей							
- 16 и более этажей							

Форма 13

ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗМЕНЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Адм. округ: **Район/поселение:**

ЗА ПЕРИОД С 4 ПО 5 ЭТАП ОБСЛЕДОВАНИЯ

Состояние	Четвертый этап обследования				Состояние	Пятый этап обследования			
	Колич. строений	% от общего числа стр.	Общая пл. (кв.м.)	% от всей общей пл. района		Колич. строений	% от общего числа стр.	Полезная пл. (кв.м.)	% от всей общей пл. района
Нормативное					Нормативное				
Работоспособное					Работоспособное				
Ограниченно-работоспособное					Ограниченно-работоспособное				
Недопустимое					Недопустимое				
Аварийное					Аварийное				
Не определено					Не определено				
Всего по району:					Всего по району:				

Форма 14

ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗМЕНЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Адм. округ: **Район/поселение:**

Всего по району	строений, кв.м. общей площади		строений, кв.м. полезной площади	
Конструктивные элементы	Четвертый этап обследования		Пятый этап обследования	
	Количество жилых домов с огр. работоспособным, неуд. и аварийным состоянием элементов	% от общего числа жилых домов	Количество жилых домов с огр. работоспособным, неуд. и аварийным состоянием элементов	% от общего числа жилых домов
01.Крыша				
02.Водоотвод				
03.Межпанельные стыки				
04.Фасад				
05.Балконы/лоджии/козырьки/эркеры				
06.Стены				
07.Подвал				
08.Тех.подполье				
09.Тех.этаж				
10.Гараж-стоянка				
11.Вестибюли/Места общего пользования, крыльца				
12.Лестницы				
13.Перекрытия				
14.Системы ЦО				
15.Система ГВС				
16.Система ХВС				

17.Канализация				
18.Вентиляция				
19.Мусоропроводы				
20.Лифты				
21.Система ЭС (ВРУ)				
22.ВКВ				
23.АВР				
24.Системы ППАиДУ				
25.Система ГС				
26.Системы промывки мусоропровода				
27.Связь с ОДС				
28.Газоходы				
29.ОЗДС				
30.Система кондиционирования				
31.Подъемные устройства для маломобильных групп				
32.Устройства для опускания лифта				
33.Система оповещения о пожаре				
34.Система видеонаблюдения				

Форма 15

ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПОЛНЕНИИ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Адм. округ : Район/поселение:

ЗА ПЕРИОД С 4 ПО 5 ЭТАП ОБСЛЕДОВАНИЯ

Выполнение рекомендованных работ	Количество строений				
	Общее выполнение рекомендаций по дому в целом	Ремонт (замена) элементов крыши	Герметизация	Ремонт балконов/ лоджий/ козырьков/ эркеров	Ремонт (замена) системы ЦО
1. Не выполнены					
2. Выполнены полностью и выполнены непредусмотренные работы					
3. Выполнены полностью					
4. Выполнены частично					
5. Выполнены частично и выполнены непредусмотренные работы					
6. Не выполнены, а выполнены непредусмотренные работы					
7. Ремонтные работы не предусматривались и не выполнялись					
8. Ремонтные работы не предусматривались. Здание ранее не обследовалось.					
9. Ремонтные работы не предусматривались, выполнены непредусмотренные работы					
ИТОГО					

ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ДОКУМЕНТАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С "ПРАВИЛАМИ И НОРМАМИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ" ПО СОСТОЯНИЮ НА ДЕНЬ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ СИСТЕМАМ, ЭКСПЛУАТИРУЕМЫМ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Адм.округ : Южный **Район / поселение: Братеево**

Инженерные системы	Общее количество домов с системами		Наличие документации		%	
	Строений	Полезная площ.	Строений	Полезная площ.	Строений	Полезная площ.
Газоходы						
Лифты						
Система ЭС (ВРУ)						
ВКВ						
АВР						
Системы ППАиДУ						
Система ГС						
Система промывки мусоропроводов						
Связь с ОДС						
ОЗДС						
Система кондиционирования						
Подъемное устройство для маломобильных групп						
Устройство для автоматического опускания лифта						
Система оповещения о пожаре						
Система видеонаблюдения						

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ С ВЫПОЛНЕННЫМ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫМ ОБСЛЕДОВАНИЕМ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Обследование несущих конструкций	Обследование ограждающих конструкций (тепловизионное)
		ИТОГО:		

СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ С ВЫПОЛНЕННЫМ УТЕПЛЕНИЕМ СТЕН

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Стены		Фасады		Цоколь	Балконы, Лоджии
			Выполнено утепление с заменой заполнений	Выполнено утепление	Вентилируемый навесной	Со штукатурным слоем	Утеплен	Остеклены при ремонте
		ИТОГО:						

Форма 19

СПИСОК НЕОБСЛЕДОВАВШИХСЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Адм. округ: **Район/поселение:**

№	Рег.Номер	Адрес	Оц.	Полезная площадь	Причина необследования			
					отселено полностью	отказ от обследования	используется под нежилые цели	новостройки

Приложение А

Нормативные ссылки

1. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», введенный в действие Федеральным законом Российской Федерации от 20.12.2009 № 384-ФЗ
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [редакция подготовлена на основе изменений, внесенных Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ, вступающих в силу с 28.12.2015]
3. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений
4. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния
5. ВСН 48-86 (р) Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта
6. СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные
7. СНиП 2.08.01-89 Жилые здания, введенный в действие с 01.01. 2001 представленное Управлением технормирования Госстроя России
8. ВСН 57-88 р Положение по техническому обследованию жилых зданий
9. СНиП 12-03-2001 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования
10. СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство
11. ВСН 58-88 р Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
12. Закон города Москвы от 13.11.1996 № 30 «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контроле за их соблюдением»
13. Закон города Москвы от 07.04.2004 № 21 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы»
14. ВСН 53-86 р Правила оценки физического износа жилых зданий
15. СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений [принятого Постановлением Госстроя РФ от 19.07.2002 N 90]
16. СП 17.13330.2011 Кровли
17. СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий
18. ВСН 40-96 Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий
19. МДС 12-30.2006 Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ
20. СП71.13330.2011 Изоляционные и отделочные покрытия
21. СП 60.13330.2012Отопление, вентиляция и кондиционирование
22. СП 31-108-2002 Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений
23. СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы
24. ГОСТ Р 53300-2009 Противодымовая защита зданий и сооружений
25. СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий
26. ВСН 60-89 Устройства связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования
27. СП 64.13330.2011 Деревянные конструкции
28. СП 63.13330.2012 Бетонные и железобетонные конструкции
29. СП 15.13330.2012Каменные и армокаменные конструкции
30. СП 16.13330.2011 Стальные конструкции
31. МГСН 2.07-01 Основания, фундаменты и подземные сооружения
32. СП 45.13330.2012 Земляные сооружения, основания и фундаменты
33. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий

34. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий
35. СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях
36. СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения
37. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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».

Приложение Б

Термины и определения

Термины	Определения	Нормативная ссылка
Общее имущество многоквартирного дома	а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); б) крыши; в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и	Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491

	обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);	
Жилое здание многоквартирное	Жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы	СНиП 31-01-2003
Этаж технический	Этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Междуэтажное пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является	СНиП 31-01-2003
Чердак	Пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа	СНиП 31-01-2003
Подполье	Предназначенное для размещения трубопроводов инженерных систем пространство между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта	СНиП 31-02-2001
Обследование	Комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления	СП 13-102-2003
Дефект	Отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.)	СП 13-102-2003
Повреждение	Неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации	СП 13-102-2003
Критерии оценки	Установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции	СП 13-102-2003
Категория технического состояния	Степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций	СП 13-102-2003
Оценка технического состояния	Установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом	СП 13-102-2003
Нормативный уровень технического состояния	Категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН,	СП 13-102-2003

	ГОСТ, ТУ и т.д.)	
Работоспособное состояние	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается	СП 13-102-2003
Ограниченно работоспособное состояние	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	СП 13-102-2003
Недопустимое состояние	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	СП 13-102-2003
Аварийное состояние	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)	СП 13-102-2003
Степень повреждения	Установленная в процентном отношении доля потери проектной несущей способности строительной конструкцией	СП 13-102-2003
Несущие конструкции	Строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания	СП 13-102-2003
Нормальная эксплуатация	Эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями	СП 13-102-2003
Текущий ремонт здания	Ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (оборудования, коммуникаций) частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией	ГОСТ Р 51929-2002
Капитальный ремонт здания	Ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания (оборудования, коммуникаций) с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые	ГОСТ Р 51929-2002
Техническое обслуживание	Операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания (оборудования,	ГОСТ Р 51929-2002

здания	коммуникаций) при использовании по назначению	
Управляющая организация	Организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами	МДК 2-04.2004
Организация, обслуживающая жилищный фонд	Организация (индивидуальный предприниматель) любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, техническое обслуживание и санитарную очистку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	МДК 2-04.2004
Специализированная организация	Организация (лицо), осуществляющая ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции и кондиционирования и другого внеквартирного инженерного оборудования, сбор и вывоз бытовых отходов и другую деятельность	МДК 2-04.2004