ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 56194— 2014

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ

Общие требования

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2020

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Саморегулируемой организацией «Некоммерческое партнерство управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области «Стандарты управления недвижимости» при участии ОАО «Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова» (АКХ), Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области ЖКХ и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2014 г. № 1446-ст

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

5 ИЗДАНИЕ (февраль 2020 г.) с Поправкой (ИУС 8—2015)

*Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (*gost.e-ecolog.ru

© Стандартинформ, оформление, 2015, 2020

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 2
4 Общие требования 2
5 Плановые и внеплановые осмотры 3
6 Основание для предоставления услуги технического осмотра 4
7 Техническое задание 4
8 Проведение осмотров 5
9 Предварительный осмотр 5
10 Визуальный осмотр 5
11 Инструментальный осмотр 5
12 Услуга по техническому обследованию и мониторингу технического состояния имущества 6
13 Услуга технических осмотров в целях энергосбережения и энергоэффективности 7
14 Оценка и отчет, определение состава работ 7
15 Безопасность работ 8
Приложение А (справочное) Перечень документов, устанавливающих правила и порядок проведения осмотров, обследований и мониторинга технического состояния 10
Приложение Б (рекомендуемое) Форма отчета (заключения) по итогам инструментального осмотра многоквартирного дома 11
Библиография 13

Введение

Настоящий стандарт является основополагающим и входит в единую структуру национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта, наряду с другими стандартами из данной серии, позволяет сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, Жилищного кодекса [1] и других нормативно-правовых актов.

При переходе к эксплуатации многоквартирного дома и выполнению работ (услуг), связанных с его управлением и содержанием на основании добровольного применения национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период с учетом профессиональной подготовки и опыта работы исполнителя и подрядчиков по применению таких национальных стандартов.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ

Общие требования

Services of housing and communal services and management of apartment buildings. Services conduct technical reviews of apartment houses and determine on the basis of the work plan, list of works. General requirements

Дата введения — 2015—07—01

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на работы, выполняемые при предоставлении услуги технического осмотра общего имущества многоквартирного дома или его частей (далее — имущество).

Настоящий стандарт предназначен для применения лицами, предоставляющими услуги управления многоквартирным домом и (или) содержания общего имущества многоквартирного дома, а также подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения определенных работ, и собственниками.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 12.0.004 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения

ГОСТ 12.1.004 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.2.007.0 Система стандартов безопасности труда. Изделия электротехнические. Общие требования безопасности

ГОСТ 12.4.026 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные и знаки безопасности

ГОСТ 25380 Здания и сооружения. Метод измерения плотности тепловых потоков, проходящих через ограждающие конструкции

ГОСТ 26254—84 Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций[1)]

ГОСТ 26629 Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций

ГОСТ 31937—2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

ГОСТ Р 51617 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

ГОСТ Р 51929 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 54257 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования[2)]

[1)] Действует ГОСТ Р 56623—2015.

[2)] Действует ГОСТ 27751—2014.

Издание официальное

ГОСТ Р 56038 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р 56192 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ Р 51929, ГОСТ 31937—2011, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 исполнитель: Лицо, предоставляющее услуги технического осмотра.

3.2 заказчик: Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или планирующее управлять им.

3.3 визуальный осмотр: Осмотр, проводимый без применения каких-либо специальных приборов и инструментов с целью получения приближенной оценки технического состояния осматриваемого имущества.

Примечание — В качестве инструментов, используемых при визуальных осмотрах, возможно применение источников освещения, а также простейших средств измерения.

4 Общие требования

4.1 Услуга проведения технических осмотров имущества предоставляется с целью:

- определения и получения количественной оценки контролируемых параметров, характеризующих нормативное или работоспособное техническое состояние имущества;
- обеспечения своевременного выявления несоответствия состояния имущества проектным показателям, требованиям законодательства РФ, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан и окружающей среды;
- определения состава работ, формирования и корректировки плана работ, перечня работ (далее — состав работ), выполняемых при содержании имущества и др.

Цели и объем услуги определяются техническим заданием, которое разрабатывает заказчик.

4.2 Услуга проведения технических осмотров является системной и включает в себя следующие виды осмотров:

- визуальные осмотры;
- инструментальные осмотры;
- технические обследования;
- мониторинги технического состояния имущества.

4.2.1 Визуальные осмотры проводятся в процессе выполнения работ по содержанию имущества. Как правило, достаточно визуального осмотра с возможным применением простых измерительных устройств (штангель-циркуля, уровнемера и т. д.) с целью выявления повреждений и характерных признаков дефектов, по итогам осмотров могут вноситься изменения и корректировки по объему и периодичности (далее — графику) выполнения работ по содержанию имущества.

4.2.2 Инструментальные осмотры проводятся, как правило, с использованием инструментов и приборов, в том числе специальных, при выявлении повреждений и характерных признаков дефектов с целью оценки технического состояния имущества, определения и корректировки состава работ по содержанию имущества.

4.2.3 Технические обследования (далее — обследования) проводятся с привлечением специализированных организаций (лабораторий). Обследования проводятся с использованием инструментов, приборов и оборудования, в том числе лабораторного и специального. Обследования проводятся с целью получения фактических значений контролируемых параметров, в том числе при восстановлении и (или) актуализации технической документации и параметров имущества. По итогам технических обследований также может определяться и корректироваться состав работ по содержанию имущества.

4.2.4 Мониторинг технического состояния организуется и проводится, когда необходимо выявить временные изменения, происходящие с конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние, а также при попадании многоквартирного дома в зону влияния строек и природно-техногенных воздействий и др. Порядок проведения мониторинга технического состояния приведен в ГОСТ 31937—2011.

4.3 Система осмотров предусматривает проведение плановых и внеплановых осмотров.

4.4 Осмотры проводятся по известным и утвержденным правилам и методикам, в том числе приведенным в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее — инструкция по эксплуатации), на основании технического задания, с фото-, если необходимо, и видеофиксацией. По итогам осмотра должен быть подготовлен отчет (акт) в соответствии с техническим заданием на проведение осмотра.

Примечания

1 Перечень правил проведения осмотров приведен в приложении А.

2 Примерная форма отчета (заключения) приведена в приложении Б либо могут применяться формы, приведенные в правилах проведения осмотров, с использованием которых проводится осмотр.

4.5 Осмотры должны проводиться квалифицированными специалистами, обладающими теоретическими и практическими знаниями и навыками проведения таких работ, что должно подтверждаться соответствующими документами. При проведении осмотров специалисты должны быть обеспечены соответствующими инструментами, приборами и приспособлениями.

Примечания

1 В случае отсутствия специалистов или оборудования исполнитель может заключить соответствующий договор субподряда со специализированной организацией.

2 Рекомендуемые инструменты, приборы и приспособления приведены в приложениях 1 и 2 ВСН 57—88 [2].

5 Плановые и внеплановые осмотры

5.1 К плановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся в соответствии с утвержденным заказчиком графиком осмотров, включающим в себя осмотры, проведение которых обусловлено требованиями законодательства РФ, в том числе Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 [3], Приказом Минэнерго России от 13 января 2003 г. № 6 [4], Приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115 [5], инструкцией по эксплуатации и настоящим стандартом.

Плановые осмотры включают в себя визуальные осмотры, которые проводятся в процессе выполнения работ по содержанию имущества, обследования, которые проводятся в соответствии с пунктом 12.3, и инструментальные осмотры.

Инструментальные осмотры можно разделить на:

- сезонные инструментальные осмотры, которые проводятся после окончания отопительного периода (весенне-летний инструментальный осмотр), и перед началом отопительного периода (осенне-зимний инструментальный осмотр) с целью определения сезонных работ для подготовки эксплуатации имущества в следующем сезоне. Рекомендуемый порядок проведения сезонных инструментальных осмотров приведен в Постановлении Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 [6] и ГОСТ 31937—2011;
- общие инструментальные осмотры, которые проводятся с целью определения технического состояния имущества, а также определения и корректировки состава работ.

Рекомендуемые документы для проведения инструментальных осмотров содержатся в позициях 1, 2, 3, 5, 9 приложения А.

5.2 К внеплановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся вне утвержденного заказчиком графика осмотров, к которым относятся:

- визуальные осмотры, которые проводятся при поступлении обращений потребителей, при возникновении аварийных ситуаций и выявлении неисправностей;

- инструментальные (приемочные и др.) осмотры, которые проводятся при приемке капитально отремонтированных многоквартирных домов;
- инструментальные осмотры, которые проводятся при смене формы управления и (или) управляющей организации и др.

При наличии основания проведения внепланового осмотра заказчик организует и обеспечивает проведение внепланового осмотра в соответствии с техническим заданием на его проведение.

6 Основание для предоставления услуги технического осмотра

6.1 Основанием для предоставления услуги технического осмотра могут служить:
- требования законодательства Российской Федерации;
- смена формы управления многоквартирным домом, выбор или смена управляющей организации, определение или изменение состава работ;
- требования инструкции по эксплуатации;
- график проведения осмотров, утвержденный заказчиком;
- наличие дефектов и повреждений конструкций (например, вследствие силовых, коррозионных, температурных или иных воздействий, в том числе неравномерных просадок фундаментов), которые могут снизить прочностные и деформативные характеристики конструкций и ухудшить эксплуатационное состояние имущества;
- увеличение эксплуатационных нагрузок и воздействий на конструкции при перепланировке многоквартирного дома;
- необходимость определения (уточнения, изменения) состава работ;
- истечение установленного настоящим стандартом, технической документацией срока эксплуатации;
- необходимость определения физического износа имущества;
- выявление деформации грунтовых оснований;
- определение способности имущества противодействовать природным и техногенным угрозам, в том числе криминального и террористического характера;
- необходимость оценки состояния строительных конструкций, подвергшихся воздействию пожара, стихийных бедствий природного характера или техногенных аварий;
- необходимость определения пригодности многоквартирного дома для безопасной эксплуатации и проживания в нем;
- необходимость определения работ, выполнение которых снизит потребление энергетических ресурсов и повысит энергетическую эффективность многоквартирного дома;
- необходимость определения и проведения сезонных работ при подготовке имущества к сезонной эксплуатации;
- необходимость определения противопожарных мероприятий.

Услуга проведения технических осмотров предоставляется также при:
- проектировании, определении необходимости проведения текущего и (или) капитального ремонта имущества;
- приемке капитально отремонтированных многоквартирных домов;
- попадании многоквартирного дома в зону влияния строек и природно-техногенных воздействий;
- составлении (восстановлении) и актуализации технической документации на многоквартирный дом, в том числе инструкции по эксплуатации, а также при иных основаниях, таких как решение собрания собственников.

При наличии основания проведения осмотра заказчик готовит техническое задание на его проведение.

7 Техническое задание

7.1 Техническое задание на проведение осмотра разрабатывается и утверждается заказчиком.

Примечание — К разработке технического задания в обязательном порядке привлекаются специалисты, имеющие соответствующую квалификацию, в том числе могут привлекаться специалисты исполнителя.

7.2 В техническом задании в зависимости от основания проведения осмотра определяются вид и цель осмотра, устанавливаются и определяются:
- этапы и сроки проведения и окончания осмотра;

- требования к материально-техническому оснащению, наличию оборудования, техники, инструментов и приспособлений, в том числе требования к исполнителю (специалистам);
- требования по оценке устойчивости среды обитания, которая проводится в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 [10];
- особые условия и др.

7.3 В зависимости от состава технической документации и наличия в ней необходимой и достоверной информации (показателей, параметров, схем, планов, отчетов и др.) определяется необходимость сбора исходных и дополнительных данных.

Примечание — Состав технической документации приведен в приложении Б ГОСТ Р 56038.

8 Проведение осмотров

Осмотр, как правило, проводится в четыре этапа:

1) подготовительные работы;
2) предварительный осмотр;
3) осмотр;
4) отчет.

При подготовке проведения осмотра исполнитель изучает техническое задание, техническую документацию, формирует план предварительного осмотра имущества.

9 Предварительный осмотр

9.1 Предварительный осмотр проводится специалистами под руководством главного (ведущего) инженера-исполнителя с участием работников, ответственных за содержание осматриваемого имущества.

9.2 В соответствии с техническим заданием осуществляется сличение показателей (параметров) технической документации (проектной документации, схем, планов) и фактического состояния осматриваемого имущества.

9.3 В ходе предварительного осмотра определяются:

- методика, по которой будет проводиться осмотр;
- состав специалистов, необходимых для проведения осмотра;
- перечень инструментов, оборудования и приспособлений, необходимых при проведении осмотра;
- порядок и график проведения осмотра.

10 Визуальный осмотр

10.1 Визуальные осмотры проводятся постоянно и, как правило, специалистами, ответственными за содержание осматриваемого имущества, в процессе выполнения ими работ по содержанию имущества или на основании технического задания, по процедуре в соответствии с выбранными правилами.

Примечания

1 Специалисты, выполняющие работы по содержанию имущества, должны пройти обучение и иметь практический опыт проведения визуальных осмотров, подтвержденные соответствующими свидетельствами и сертификатами. После приемки многоквартирного дома в управление первый визуальный осмотр должен проводиться под руководством главного (ведущего) инженера.

2 Для проведения визуального осмотра могут привлекаться сторонние организации.

10.2 По результатам визуального осмотра по степени повреждения и характерным признакам дефектов делается приблизительная оценка технического состояния осматриваемого имущества. Если результаты визуального осмотра окажутся недостаточными или будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость конструкций, элементов систем инженерно-технического обеспечения и др., организуется и проводится инструментальный осмотр или обследование.

11 Инструментальный осмотр

11.1 Инструментальный осмотр проводится в целях получения достоверных данных и оценки технического состояния имущества, по процедуре в соответствии с выбранными правилами проведения инструментального осмотра, в определенном порядке и по разработанному исполнителем графику (программе), который утверждается заказчиком.

11.2 При проведении инструментального осмотра выявляются неисправности и причины их появления, дается оценка технического состояния имущества в соответствии с разделом 14, определяется состав работ, выполнение которых обеспечит поддержание (восстановление) нормативного или работоспособного технического состояния имущества в соответствии с разделами, приведенными в ГОСТ Р 56192.

11.3 Если в техническом задании требуется определить техническое состояние конструкций, специалист, который проводит инструментальный осмотр, должен обладать знаниями и умением смоделировать сценарии возможного развития событий при возникновении опасных ситуаций, составить логическое дерево (графическое изображение) возможного развития событий при возникновении пожара и (или) при механическом воздействии или нагрузке на конструкции, отражающее общий характер развития возможных аварийных ситуаций и аварий с отражением причинно-следственной взаимосвязи событий в зависимости от технического состояния осматриваемого имущества.

Примечание — Пример построения логического дерева приведен в приложении 2 Приказа МЧС России от 10 июля 2009 г. № 404 [11].

11.4 При обнаружении в ходе инструментальных или визуальных осмотров признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров должны быть предприняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

11.5 Когда результатов инструментального осмотра для решения поставленных задач недостаточно, а также при обнаружении в ходе инструментального осмотра характерных трещин, перекосов в ограждающих и несущих конструкциях, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих об их неудовлетворительном состоянии, организуются и проводятся технические обследования, при необходимости устанавливается режим мониторинга технического состояния.

12 Услуга по техническому обследованию и мониторингу технического состояния имущества

12.1 Услуга по обследованию и (или) мониторингу предоставляется в соответствии с техническим заданием и, как правило, с привлечением лабораторий или специализированных организаций, с учетом требований к перечню работ, влияющих на безопасность установленных в разделах I и II Приказа Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2009 г. № 624 [12], и осуществляется в соответствии с правилами по их проведению в зависимости от видов проводимых работ и технического задания.

12.2 При обследовании в зависимости от задач, поставленных в техническом задании на его проведение, объектами исследования в соответствии с ГОСТ 31937—2011 являются:

- грунты основания, фундаменты, ростверки и фундаментные балки;
- стены, колонны, столбы;
- перекрытия и покрытия (в том числе балки, арки, фермы стропильные и подстропильные, плиты, прогоны и др.);
- балконы, эркеры, лестницы, подкрановые балки и фермы;
- связевые конструкции, элементы жесткости; стыки и узлы, сопряжения конструкций между собой, способы их соединения и размеры площадок опирания.

12.3 Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.). Для уникальных зданий и сооружений устанавливается постоянный режим мониторинга (по ГОСТ 31937—2011).

12.4 В многоквартирных домах, где техническая документация сформирована не полностью и (или) не актуализирована, в том числе отсутствуют показатели (параметры), без которых невозможно определить технические параметры коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями, с использованием которых потребителям должны предоставляться коммунальные услуги в соответствии с пунктом 5.6 ГОСТ Р 56038, обследование соответствующих систем является обязательным.

12.5 Мониторинг проводят для выявления временных изменений, происходящих с конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние и требуют обследования технического состояния, в том числе для:

- контроля технического состояния имущества и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния;
- выявления объектов, на которых произошли изменения напряженно-деформированного состояния несущих конструкций и для которых необходимо обследование их технического состояния;
- обеспечения безопасного функционирования имущества за счет своевременного выявления на ранней стадии негативного изменения напряженно-деформированного состояния конструкций и грунтов оснований, которые могут повлечь переход имущества в ограниченно работоспособное или в аварийное состояние;
- отслеживания степени и скорости изменения технического состояния имущества и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения.

12.6 Для проведения мониторинга разрабатывается программа его проведения, в которой наряду с перечислением видов работ определяют систему и периодичность наблюдений с учетом технического состояния имущества, а также общую продолжительность мониторинга. Программу проведения мониторинга согласовывают с заказчиком.

12.7 По итогам проведенного обследования и или мониторинга составляется отчет (акт, заключение) о техническом состоянии обследуемого имущества, определяется состав работ, выполнение которого обеспечит восстановление его нормативного технического состояния.

13 Услуга технических осмотров в целях энергосбережения и энергоэффективности

13.1 При предоставлении услуг технического осмотра, определении технического состояния имущества и определении состава работ по его содержанию должны предусматриваться работы (мероприятия), выполнение которых обеспечит соблюдение требований Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ [13], работы должны проводиться в соответствии с пунктом 5.7 ГОСТ 31937—2011, с учетом [14] и [15]. Тепловая защита должна соответствовать требованиям, установленным в СП 50.13330.2012 [16].

13.2 При выявлении в ограждающих конструкциях участков с нарушенными теплозащитными свойствами такие участки подвергают детальному обследованию в соответствии с ГОСТ 25380, ГОСТ 26629, ГОСТ 26254.

13.3 Энергетическое обследование, определение работ и мероприятий по повышению энергоэффективности и снижению энергетических потерь, определение класса энергоэффективности многоквартирного дома осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ [13] специализированными организациями по соответствующим правилам и методикам с составлением энергетического паспорта.

14 Оценка и отчет, определение состава работ

14.1 По итогам осмотра дается оценка группам показателей осматриваемого имущества, определяется процент износа в соответствии с ВСН 53—86 [17] и, соответственно, определяется состав работ, выполнение которых обеспечит нормативное или работоспособное техническое состояние имущества при его содержании в зависимости от того, какую услугу содержания имущества выбрали собственники по составу и объему в соответствии с пунктом 4.3 ГОСТ Р 56192.

14.2 В отчете должны быть определены предельные показатели состояния имущества в соответствии с ГОСТ Р 54257, а также установлены характеристики безопасности: количественные и качественные его показатели, определен состав работ, обеспечивающий доведение их эксплуатационных качеств, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до нормативного или работоспособного технического состояния с учетом требований технических регламентов и нормативных документов.

14.3 При оценке имущество, включая грунтовое основание и входящие в его состав элементы систем инженерно-технического обеспечения, подразделяют в соответствии с ГОСТ 31937—2011 на находящееся:
- в нормативном техническом состоянии;
- в работоспособном состоянии;
- в ограниченно работоспособном состоянии;
- в аварийном состоянии.

14.4 При ограниченно работоспособном состоянии осматриваемого имущества определяются состав и объем работ по восстановлению или усилению имущества, определяется целесообразность проведения таких работ в рамках выполнения работ текущего содержания, текущего или капитального ремонта.

14.5 Эксплуатация имущества при аварийном состоянии конструкций, включая грунтовое основание, не допускается.

14.6 При аварийном состояний конструкций устанавливается обязательный режим мониторинга технического состояния имущества, рассматривается вопрос о целесообразности проведения работ по восстановлению работоспособности таких конструкций и (или) отдельных его частей и включению таких работ в план работ капитального ремонта или расселению собственников и сносе многоквартирного дома.

14.7 Оценка физического износа имущества, показателей и их отклонение от нормативного технического состояния по каждой группе показателей является основанием для определения состава работ, которые необходимо выполнить в рамках текущего содержания имущества в соответствии с разделом 6 ГОСТ Р 56192, с включением таких работ в перечень работ.

14.8 В случае невозможности восстановления нормативного или работоспособного технического состояния имущества в процессе работ по текущему содержанию работы включаются в план работ текущего ремонта в соответствии с разделом 7 ГОСТ Р 56192, а при необходимости капитального ремонта — в соответствии с разделом 8 ГОСТ Р 56192.

Примечание — Рекомендуемый состав работ при формировании плана работ, перечня работ приведен в приложении А ГОСТ Р 56192.

14.9 Результаты инструментального осмотра оформляются в виде отчетов (заключений, актов) в соответствии с настоящим стандартом с учетом требований, установленных в выбранных правилах, по которым проводился инструментальный осмотр, в том числе по форме, приведенной в приложении Б, на бумажных и электронных носителях.

14.10 Результаты инструментальных осмотров заносятся в технический паспорт многоквартирного дома, электронный паспорт многоквартирного дома, а также в инструкцию по эксплуатации в соответствующие разделы, отчеты и документы приобщаются к технической документации.

15 Безопасность работ

15.1 Выполнение работ должно осуществляться таким способом, чтобы обеспечить безопасность жизни и здоровья людей, животных, окружающей среды и сохранность имущества.

15.2 При выполнении работ должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- к проведению работ — по [18], [19], [20];
- к пожарной безопасности — по ГОСТ 12.1.004, [3];
- к уровню шума и вибрации — по [21], [22], [23];
- к взрывобезопасности — по [3];
- к электробезопасности — по [24];
- к аттестации рабочих мест — в соответствии с [25].

15.3 К проведению работ допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004.

15.4 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия, необходимо наличие соответствующих документов.

15.5 При проведении работ должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с ГОСТ 12.4.026.

15.6 Исполнитель должен иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.

15.7 Приборы и средства измерений, применяемые в процессе проведения инструментальных осмотров, должны обеспечивать безопасность потребителей, персонала и окружающей среды как в случае автономного использования, так и в составе комплексов при соблюдении требований, предусмотренных эксплуатационной документацией.

15.8 При этом средства измерений должны обеспечивать безопасность персонала, потребителей и окружающей среды даже в случае небрежного обращения с ними, возможного при нормальной эксплуатации. При этом должна быть обеспечена защита от:

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

15.9 Защита достигается путем выполнения соответствующих требований, установленных в ГОСТ 12.2.007.0, настоящего стандарта и требований инструкции на конкретный вид прибора.

Приложение А
(справочное)

Перечень документов, устанавливающих правила и порядок проведения осмотров, обследований и мониторинга технического состояния

1 ГОСТ 31937—2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»

2 ВСН 57—88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий» [2]

3 СТО НОСТРОЙ 2.35.63—2012 «Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна. Часть 3. Правила обследования технического состояния в натурных условиях» [7]

4 СП 13–102—2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» [8]

5 СТО НОСТРОЙ 2.33.79—2012 «Строительные конструкции зданий и сооружений. Обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений в натурных условиях и оценка технического состояния. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ» [9]

6 Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» [3]

7 Приказ Минэнерго РФ от 13 января 2003 г. № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» [4]

8 Приказ Минэнерго РФ от 24 марта 2003 г. № 115 «Об утверждении правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок» [5]

9 Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [6]

Приложение Б
(рекомендуемое)

Форма отчета (заключения) по итогам инструментального осмотра многоквартирного дома

ОТЧЕТ (ЗАКЛЮЧЕНИЕ) ПО ИТОГАМ ИНСТРУМЕНТАЛЬНОГО ОСМОТРА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Настоящий отчет составлен _____
(указывается название организации или ФИО предпринимателя)

_____
(указывается документ с указанием сертификатов, допусков, лицензий и др.)

1 Общие данные		
1.1	Адрес многоквартирного дома	
1.2	Техническое задание на выполнение осмотра	
1.3	Вид осмотра	
1.4	Время проведения осмотра	
1.5	Специалисты, проводившие осмотр, и их квалификация	
2 Данные о многоквартирном доме		
2.1	Проектная организация, проектировавшая многоквартирный дом	
2.2	Строительная организация, возводившая многоквартирный дом	
2.3	Год возведения	
2.4	Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	
2.5	Требования, указания и предписания инструкции по эксплуатации	
2.6	Конструктивный тип многоквартирного дома	
2.7	Число этажей	
3 Данные об осмотре		
3.1	Правила, с использованием которых проводился осмотр	
3.2	Инструменты и приспособления, использованные при осмотре	
3.3	Выполняемые работы	
3.4	Выявленные изменения, отклонения от проектных и т. д. (с описанием таких изменений, метод и порядок их определения и др.)	
3.5	Классификация и причины возникновения деформаций и повреждений	
3.6	Оценка качества и состояния осматриваемого имущества или его частей	
3.7	Полученные показатели (параметры)	
3.8	Общая оценка ситуации	

Окончание таблицы

3.9	Информация, требующая экстренного решения возникших проблем безопасности	
3.10	Физический износ (процент износа) осматриваемого имущества или его частей, с использованием какой методики определялись показатели износа	
3.11	Состав работ, выполнение которых обеспечит восстановление (поддержание) нормативного или работоспособного технического состояния имущества (приводится сформированный план работ и (или) перечень работ)	
3.12	Изменения, которые внесены в инструкцию по эксплуатации по итогам осмотра (с приложением выписки таких изменений)	
3.13	Установленная категория текущего технического состояния объекта	
3.14	Техническая документация, сформированная по итогам осмотра	

К отчету также могут быть приложены следующие документы:

- материалы, обосновывающие выбор категории технического состояния объекта;
- фотографии объекта;
- описание окружающей местности;
- описание общего состояния имущества по визуальному обследованию с указанием его физического износа;
- описание конструкций имущества, их характеристик и состояния;
- чертежи конструкций имущества с деталями и обмерами;
- ведомость дефектов;
- схемы имущества с указанием мест проводившихся измерений и вскрытий конструкций;
- результаты измерений и оценка показателей, используемых в поверочных расчетах;
- определение действующих нагрузок и поверочные расчеты несущей способности конструкций и основания фундаментов;
- планы обмеров и разрезы имущества, планы и разрезы шурфов, скважин, чертежи вскрытий;
- геологические и гидрогеологические условия участка, строительные и мерзлотные характеристики грунтов основания (при необходимости);
- фотографии повреждений фасадов и конструкций;
- анализ причин дефектов и повреждений;
- задание на проектирование мероприятий по восстановлению или усилению конструкций (при ограниченно работоспособном или аварийном состоянии имущества).

Библиография

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации

[2] ВСН 57—88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий

[3] Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»

[4] Приказ Минэнерго России от 13 января 2003 г. № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей»

[5] Приказ Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115 «Об утверждении правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»

[6] Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

[7] СТО НОСТРОЙ 2.35.63—2012 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна. Часть 3. Правила обследования технического состояния в натурных условиях.

[8] СП 13-102—2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений

[9] СТО НОСТРОЙ 2.33.79—2012 Строительные конструкции зданий и сооружений. Обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений в натурных условиях и оценка технического состояния. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ

[10] СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания

[11] Приказ МЧС России от 10 июля 2009 г. № 404 «Об утверждении методики определения расчетных величин пожарного риска на производственных объектах»

[12] Приказ Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»

[13] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

[14] Постановление Правительства РФ от 25 января 2011 г. № 18 «Об утверждении правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»

[15] Приказ Министерства регионального развития РФ от 2 сентября 2010 г. № 394 «Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов»

[16] СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий

[17] ВСН 53—86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий

[18] ВСН 48—86(р) Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта

[19] СНиП 12-03—2001 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования

[20] СниП 12-04—2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство

[21] СН 2.2.4/2.1.8.566—96 Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий

[22] СН 2.2.4/2.1.8.562—96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки

[23] СН 2.2.4/2.1.8.583—96 Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки

[24] ПОТ Р М-016—2001 РД 153-34.0-03.150—00 Межотраслевые Правила по охране труда (Правила безопасности) при эксплуатации электроустановок

[25] СП 12-133—2000 Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: многоквартирный дом, технический осмотр, обследование, мониторинг технического состояния многоквартирного дома, план работ, перечень работ, объем работ, периодичность выполнения работ

Редактор переиздания *Ю.А. Расторгуева*
Технические редакторы *В.Н. Прусакова, И.Е. Черепкова*
Корректор *Е.Р. Ароян*
Компьютерная верстка *Ю.В. Поповой*

Сдано в набор 10.02.2020. Подписано в печать 06.04.2020. Формат 60 × 84 1/8. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 2,33. Уч.-изд. л. 2,11.

Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

ИД «Юриспруденция», 115419, Москва, ул. Орджоникидзе, 11.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

Создано в единичном исполнении во ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов,
117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru