

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ - ФОНД СОДЕЙСТВИЯ  
РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Утверждаю  
Первый заместитель  
Генерального директора  
О.С.РУРИН  
30 декабря 2020 г.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ОЦЕНКЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

**Введение**

Настоящие методические рекомендации разработаны для осуществления жителями многоквартирных домов, экспертами Общероссийского народного фронта (ОНФ), иными заинтересованными лицами оценки соответствия технических заключений специализированных организаций по обследованию технического состояния многоквартирных домов требованиям, установленным действующим законодательством и нормативно-технической документацией.

**1 Общие положения**

1.1 Признание многоквартирного дома аварийным производится в соответствии с "[Положением](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 (далее по тексту Положение).

1.2 Орган местного самоуправления (в некоторых случаях - орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации) создает межведомственную комиссию, которая проводит оценку соответствия многоквартирного дома (МКД) требованиям [Положения](#) и принимает одно из следующих решений:

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

1.3 В соответствии с [абз. 7 п. 44](#) Положения решение межведомственной комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование.

Специализированная организация - это юридическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные

изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

[абз. 3 п. 44 Положения]

1.4 Специализированная организация проводит обследование технического состояния МКД в соответствии с [ГОСТ 31937-2011](#) "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния" или [СП 454.1325800.2019](#) "Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния".

Процедура, предусмотренная [ГОСТ 31937](#), является более сложной, трудоемкой и должна применяться в тех случаях, когда невозможно применение [СП 454.1325800](#) (в здании более 5-ти этажей, некоторые иные случаи).

1.5 По результатам обследования специализированная организация выдает техническое заключение, в котором устанавливается одна из следующих категорий технического состояния (КТС) обследованного здания:

- нормативное техническое состояние;
- работоспособное техническое состояние;
- ограниченно-работоспособное техническое состояние;
- аварийное техническое состояние.

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

[п. 3.10 ГОСТ 31937]

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 и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

[п. 3.11 ГОСТ 31937]

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

[п. 3.11 ГОСТ 31937]

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

[п. 3.12 ГОСТ 31937]

1.6 В случае установления аварийной категории технического состояния МКВ принимает одно из решений:

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

1.7 Если было принято решение о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции, необходимо последующее проведение обследования в соответствии с [ГОСТ 31937](#) для получения данных, необходимых для проектирования реконструкции данного дома.

1.8 В случае установления ограниченно-работоспособной или аварийной категории технического состояния МКД, в соответствии с [п. 6.3.1](#) ГОСТ 31937 необходимо проведение мониторинга технического состояния этого МКД до выполнения работ по его восстановлению или усилению и во время проведения таких работ.

Мониторинг технического состояния зданий (сооружений), находящихся в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии - система наблюдения и контроля, проводимая по определенной программе, для отслеживания степени и скорости изменения технического состояния объекта и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения или опрокидывания, действующая до момента приведения объекта в работоспособное техническое состояние.

[п. 3.16 ГОСТ 31937]

1.9 В соответствии с [п. 34](#) Положения "основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом...

В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания."

Таким образом, целью обследования является установление аварийной категории технического состояния дома, что ведет к признанию дома аварийным и, как следствие, к автоматическому признанию всех жилых помещений в этом доме непригодными для проживания. Факт того, что даже все помещения дома являются непригодными для проживания, не является ни достаточным, ни необходимым для установления аварийной категории его технического состояния и признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

## **2 Выявление дефектов технических заключений специализированных организаций**

2.1 Обязательной проверке должен подвергаться факт проведения обследования здания

юридическим, а не физическим лицом и наличие у этого юридического лица специальных полномочий. Подтверждением таких полномочий является свидетельство о членстве в соответствующей саморегулируемой организации (см. [п. 1.3](#) настоящих Рекомендаций). Такая проверка актуальна как для технических заключений, выполненных в соответствии с [ГОСТ 31937](#), так и для технических заключений по [СП 454.1325800](#).

2.2 Обследование проводится только в соответствии с [ГОСТ 31937](#) или [СП 454.1325800](#). Иные документы могут использоваться при проведении обследования, но процедура обследования, выводы, установленные категории технического состояния должны соответствовать одному из этих двух документов.

### **Обоснование данного требования**

Деятельность по обследованию технического состояния зданий входит в сферу применения Федерального [закона](#) от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" ([п. 1 статьи 3](#)). [Статья 6](#) этого закона определяет, что Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований этого [закона](#).

Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандартом) утверждается, публикуется и размещается в информационной системе общего пользования перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований этого Федерального [закона](#).

В первый перечень входит [ГОСТ 31937](#), во второй - [СП 454.1325800](#).

Часто встречаются технические заключения, сделанные в соответствии с [СП 13-102-2003](#) "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений". В явном виде этот документ не отменялся, но на данный момент он отсутствует как в первом (обязательном), так и во втором (добровольном) перечне. Т.е. он не содержит никаких требований (ни обязательных, ни добровольных), не является нормативно-техническим документом и не может применяться при принятии каких-либо решений, входящих в сферу применения Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, в том числе при установлении категории технического состояния отдельных конструкций и/или здания в целом. Он может использоваться в качестве методического документа, например, при проведении поверочных расчетов.

То же касается и [ВСН 53-86\(п\)](#) "Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий", [ВСН 58-88\(п\)](#) "Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

Кроме того, [ст. 14](#) Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 162-ФЗ "О стандартизации в Российской Федерации" устанавливает, что к документам по стандартизации относятся:

- 1) документы национальной системы стандартизации;
- 2) общероссийские классификаторы;
- 3) стандарты организаций, в том числе технические условия;
- 4) своды правил;

5) документы по стандартизации, которые устанавливают обязательные требования в отношении объектов стандартизации, предусмотренных [статьей 6](#) настоящего Федерального закона.

Таким образом, любые документы, отличные от вышеперечисленных, в том числе, часто используемые при проведении обследований и установлении категорий технического состояния отдельных конструкций и здания в целом упомянутые ведомственные строительные нормы, не являются нормативно-техническими документами и не могут применяться в таком качестве.

2.3 В результате обследования может быть установлена только одна из указанных в [п. 1.5](#) настоящих Рекомендаций категорий технического состояния как отдельных строительных конструкций, так и здания в целом. Никакие другие категории технического состояния как отдельных строительных конструкций, так и здания в целом фигурировать в техническом заключении не могут.

2.4 Иногда по результатам проведенного обследования специализированные организации вычисляют физический износ отдельных строительных конструкций и здания в целом. Данная информация, в случае ее указания в техническом заключении, носит справочный характер и применяться при установлении категории технического состояния не может, т.к. на данный момент не существует способа, установленного действующим законодательством или нормативно-технической документацией, для перехода от физического износа к шкале категорий технических состояний, указанной в [п. 1.5](#) Рекомендаций.

2.5 Встречаются случаи, когда в соответствии с документами, не являющимися действующими нормативно-техническими документами, определяются сроки (нормативные усредненные, максимальные и т.п.) эксплуатации отдельных строительных конструкций и здания в целом. Помимо распространяющихся и на этот случай положений [п. 2.2](#) настоящих Рекомендаций следует отметить, что само по себе превышение каких бы то ни было сроков эксплуатации не является основанием для установления категории технического состояния. Особенно без учета условий эксплуатации. Таким образом, подобного рода информация может носить исключительно справочный характер.

2.6 Технические заключения должны обеспечивать хотя бы минимальный уровень обоснования установления категории технического состояния. В технических заключениях по результатам обследований, проведенных в соответствии с [ГОСТ 31937](#), - это хотя бы наличие ведомости дефектов с их описанием и фотофиксацией.

2.7 В технических заключениях по результатам обследований, проведенных в соответствии с [СП 454.1325800](#), проверяется наличие, документов, предусмотренных [п. 5.2.15](#) этого свода правил:

а) титульного листа организации, выполнившей техническую оценку;

б) заполненной формы заключения в соответствии с [приложением А](#) к своду правил [СП 454.1325800](#);

в) заполненной формы оценки "Фиксация дефектов несущих строительных конструкций жилого многоквартирного здания" в соответствии с [приложением Б](#) к своду правил [СП 454.1325800](#);

г) общих выводов по результатам технической оценки.

2.2.8 В технических заключениях по результатам обследований, проведенных в соответствии с [СП 454.1325800](#), проверяется выполнение требований:

- о необходимости осмотра и измерения контролируемых параметров не менее 10% (но не менее трех) несущих строительных конструкций каждого типа;

- о том, что выборка однотипных несущих строительных конструкций для проведения измерений контролируемых параметров должна включать элементы, расположенные в

различных частях (помещениях) МКД.

2.2.9 По результатам проверки заполняется документ по форме [Приложения](#) к настоящим Рекомендациям.

Этот документ:

- может прилагаться к обращениям жителей в:

-- управляющую компанию;

-- органы муниципального жилищного контроля;

-- органы государственного жилищного надзора;

-- региональный исполнительный комитет ОНФ для осуществления общественного жилищного контроля;

- может быть использован совместно с аргументами и обоснованиями, приведенными в [разделе 1](#) Рекомендаций при составлении жалоб, претензий, исковых заявлений.

Приложение

Результаты  
проверки качества технического заключения  
специализированной организации по обследованию  
многоквартирного дома в соответствии с [ГОСТ 31937-2011](#)

1. 1. Дата проверки - "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.
2. Лица, принимавшие участие в проверке (ФИО, должность): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. Адрес МКД: \_\_\_\_\_
4. Номер, дата заключения, наименование специализированной организации: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
5. Обнаружены следующие дефекты технического заключения:
  - техническое заключение сделано физическим лицом;
  - не приведены данные о членстве юридического лица в СРО;
  - установленная КТС МКД не соответствует шкале категорий технического состояния, установленной [ГОСТ 31937-2011](#);
  - при установлении КТС использованы процедуры и методы, не предусмотренные [ГОСТ 31937-2011](#);
  - присутствует прямое указание на то, что обследование проводилось не по ГОСТ или СП 454, а по другому документу;
  - отсутствует ведомость обнаруженных дефектов конструкций;
  - отсутствует фотофиксация дефектов конструкций.
6. Иные обстоятельства: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

Подписи

Результаты  
проверки качества технического заключения  
специализированной организации по обследованию  
многоквартирного дома в соответствии с СП 454.1325800.2019

1. 1. Дата проверки - "\_\_" \_\_\_\_\_ г.
2. Лица, принимавшие участие в проверке (ФИО, должность): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. Адрес МКД: \_\_\_\_\_
4. Номер, дата заключения, наименование специализированной организации: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
5. Обнаружены следующие дефекты технического заключения (ТЗ):
  - ТЗ сделано физическим лицом;
  - не приведены данные о членстве юридического лица в СРО;
  - осмотрено менее 10% конструкций;
  - отсутствует титульный лист;
  - отсутствует заключение по форме приложения А;
  - отсутствует заполненная форма оценки "Фиксация дефектов несущих строительных конструкций жилого многоквартирного здания" в соответствии с приложением Б к своду правил;
  - отсутствуют общие выводы по результатам технической оценки;
  - отсутствует фотофиксация выявленных дефектов конструкций.
6. Иные обстоятельства: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подписи

---