



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

3 декабря 2024 г. № 2753-ПП

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в городе Москве

В соответствии с Законом города Москвы от 8 июля 2009 г. № 25 «О правовых актах города Москвы» и пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации **Правительство Москвы постановляет:**

1. Утвердить Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в городе Москве (приложение).
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства **Бирюкова П.П.**

Мэр Москвы



С.С.Собянин

**Порядок проведения эксплуатационного контроля
за техническим состоянием многоквартирных домов в городе Москве**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в городе Москве (далее – Порядок) направлен на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасных и комфортных условий проживания граждан, а также выполнение требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - постановление Правительства РФ № 491), постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - постановление Правительства РФ № 290), постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - постановление Госстроя России № 170) и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и города Москвы.

1.2. Под эксплуатационным контролем в рамках настоящего Порядка понимается контроль соответствия параметров технического

состояния многоквартирного дома значениям, обеспечивающим безопасность и надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирного дома проводится в период эксплуатации такого многоквартирного дома путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации, а также в соответствии с исполнительной документацией.

1.4. Порядок предназначен для применения лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом и (или) содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Эксплуатационный контроль осуществляется лицами, ответственными за эксплуатацию многоквартирного дома.

2. Организация эксплуатационного контроля

2.1. Полномочия по проведению эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирного дома возлагаются на инженерно-технического работника (работников) распорядительным актом лица, осуществляющего управление многоквартирным домом и (или) содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Руководство и организацию выполнения работ по эксплуатационному контролю осуществляет руководитель службы, выполняющей работы по эксплуатации многоквартирного дома.

2.3. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирного дома осуществляется при проведении текущих, сезонных и внеочередных осмотров.

2.4. Виды осмотров:

2.4.1. Текущие осмотры осуществляют:

- ежедневно - для многоквартирных домов повышенного уровня ответственности;
- еженедельно - для многоквартирных домов иных уровней ответственности.

Идентификационные признаки зданий по уровням ответственности определены статьей 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2.4.2. Сезонные осмотры осуществляют два раза в год:

- весенний общий осмотр проводят после таяния снега в целях выявления появившихся за зимний период повреждений элементов здания (сооружения), систем инженерно-технического обеспечения, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций и элементов благоустройства примыкающей к зданию (сооружению) территории. При этом уточняются объемы работ по проведению текущего и капитального ремонта (с учетом работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проводимого в рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории города Москвы);

- осенний общий осмотр проводят по окончании летних работ по текущему ремонту для проверки готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях.

2.4.3. Внеочередные осмотры проводят после явлений стихийного характера (например, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений), аварий в системах инженерно-технического обеспечения и при выявлении деформаций оснований не позднее двух дней после стихийного бедствия или техногенной аварии.

2.5. При проведении всех видов осмотров проводят:

- проверку технического состояния строительных конструкций по внешним признакам;
- проверку технического состояния всех систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения;
- проверку температурно-влажностного режима помещений;
- контроль состояния дверей и окон, запорных устройств, уплотнителей;
- контроль состояния путей эвакуации (пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов и т.п.).

2.6. На основании результатов осмотров устанавливаются причины появления дефектов, повреждений, неисправностей и определяется целесообразность проведения:

- аварийного ремонта;
- текущего ремонта;
- капитального ремонта;

- обследования технического состояния здания или его отдельных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения («СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния» и «ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее - ГОСТ 31937-2024);

- оценки технического состояния многоквартирного дома (ГОСТ 31937-2024);

- иных внеплановых мероприятий по обслуживанию многоквартирного дома.

2.7. Результаты осмотров следует отражать в специальных документах (журналах) по учету технического состояния зданий (приложение к настоящему Порядку). В журнале отражают выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, предположительные причины их появления, а также предложения о принятии мер по их устранению.

3. Эксплуатационный контроль систем и сетей инженерно-технического обеспечения

3.1. Эксплуатационный контроль систем и сетей инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме следует проводить с учетом требований постановления Правительства РФ № 491, постановления Правительства РФ № 290, постановления Госстроя России № 170, инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, инструкций предприятий - изготовителей оборудования, а также в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (далее - СанПиН 2.1.3684-21).

3.2. Эксплуатационный контроль систем и сетей инженерно-технического обеспечения должен включать контроль работоспособности и своевременности поверки общедомовых приборов учета водо- и энергоресурсов.

3.3. Эксплуатационный контроль систем и сетей внутреннего холодного и горячего водоснабжения рекомендуется осуществлять в соответствии с «СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*» (далее - СП 30.13330.2020) и «СП 73.13330.2016. Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий. СНиП 3.05.01-85» (далее - СП 73.13330.2016), учитывая следующее:

3.3.1. Эксплуатационный контроль систем и сетей холодного и горячего водоснабжения включает проведение инструментальных измерений давления в подающих трубопроводах на узле ввода, а также свободного напора у водоразборных кранов в помещениях верхнего этажа, наиболее удаленных от ввода.

3.3.2. При эксплуатационном контроле технического состояния систем и сетей холодного и горячего водоснабжения при проведении осмотров необходимо дополнительно проверять:

- вводы в здание - для выявления повреждений раструбных и сварных соединений чугунных и стальных трубопроводов под действием изгибающих усилий из-за неравномерной осадки;

- придомовую территорию и отмостку в зоне ввода - для выявления осадок и провалов;

- состояние водомерного узла и контрольно-измерительных приборов, в том числе проверку калибра и состояние сетки водомера при нарушениях поступления воды к водоразборным точкам помещений верхних этажей;

- наличие шумов и вибрации от работы систем водопровода (гидравлические удары, кавитация, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и иные), превышающих предельно допустимые значения уровней звукового давления, приведенные в таблице 1 «СП 51.13330.2011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;

- техническое состояние оборудования и трубопроводов, герметичность соединений, наличие утечек, протечек, засоров, срывов гидравлических затворов, наличие гидравлических ударов.

3.3.3. При эксплуатационном контроле систем и сетей горячего водоснабжения необходимо дополнительно осуществлять инструментальные измерения температуры воды:

- в тепловом пункте здания на подающем и на обратном трубопроводах;

- на вводе в здание или на выходе из водонагревателей;

- у нижних оснований циркуляционных стояков (температура циркуляционной воды);

- поступающей из водоразборных кранов, наиболее удаленных от теплового пункта.

3.4. При проведении контрольных мероприятий по системам и сетям отопления необходимо проверять соответствие проектным значениям следующих параметров:

- перепада давления на вводах;
- температуры подающего теплоносителя на вводах в систему отопления, которая должна соответствовать проекту теплоснабжения и температурным графикам регулирования в зависимости от фактической температуры наружного воздуха;
- температуры обратной воды от различных потребителей, которые должны соответствовать температурным графикам;
- размеров диаметров дросселирующих диафрагм, устанавливаемых в узлах вводов, на соответствие проектным;
- температуры поверхности отопительных стояков у верхнего и нижнего оснований;
- температуры поверхности отопительных приборов, подающих и обратных подводок к отопительным приборам;
- температуры воздуха в отапливаемых помещениях, отобранных для контрольных измерений;
- технического состояния оборудования, герметичности соединений на трубопроводах;
- давления в подающем и обратном трубопроводах тепловой сети и на узле теплового ввода или теплового пункта.

Кроме того, необходимо проверять техническое состояние систем и сетей отопления, герметичность соединений, наличие утечек, протечек.

При проведении эксплуатационного контроля систем отопления также необходимо:

- контролировать работу оборудования и систем индивидуального теплового пункта;
- осматривать наиболее ответственные элементы системы (насосы, запорную арматуру, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства в технических помещениях);
- осматривать элементы систем в труднодоступных местах (разводящих трубопроводов на чердаках, технических этажах, в подвалах и каналах);
- осматривать состояние фильтров (сроки промывки фильтров (грязевиков) устанавливаются в зависимости от степени загрязнения,

которую определяют по разности показаний манометров до и после грязевика);

- проверять исправность запорно-регулирующей арматуры.

Эксплуатационный контроль системы канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока здания рекомендуется проводить в соответствии с «СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее - СП 255.1325800.2016), СП 30.13330.2020, СП 73.13330.2016.

3.5. При проведении осмотров систем канализации необходимо проверять:

- наличие утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорной регулирующей арматуры, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и нарушения герметичности стыковых соединений трубопроводов, обмерзания оголовков канализационных вытяжек;

- трубопроводы и санитарно-технические приборы в помещениях и в подвале в целях выявления дефектов;

- состояние вентиляционных стояков системы канализации и соответствие величины выпуска выступающей части стояков установленным для каждого типа кровли параметрам, определенным в ГОСТ 31937-2024.

3.6. Эксплуатационный контроль систем вентиляции рекомендуется осуществлять в соответствии с «ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» и СП 73.13330.2016.

3.7. При проведении осмотров систем вентиляции, кондиционирования необходимо проверять:

- исправность контрольно-измерительных приборов, приборов автоматического регулирования, поддержание заданных режимов работы;

- плотность закрывания дверей вентиляционных камер, люков в воздуховодах;

- прочность конструкции воздуховодов, наличие смазки в шарнирных соединениях, бесшумность работы систем, состояние виброоснований, мягких вставок вентиляторов, приводных ремней, надежности заземления;

- очистку воздухонагревателей, воздухоохладителей;

- целостность вытяжных решеток и их крепление;

- наличие неплотностей в вентиляционных каналах, коробах и шахтах;

- чистоту фильтров, отсутствие засоров в каналах, воздухозаборных шахтах, отсутствие запыленности вентиляционных каналов;
- исправность шиберов, дроссель-клапанов в вытяжных шахтах;
- температуру и давление теплоносителя, температуру воздуха до и после воздухонагревателей, воздухоохладителей, температуру воздуха внутри помещений в контрольных точках с записью в оперативном журнале, соотнося измеренные показатели с проектными;
- состояние антикоррозийного покрытия металлических воздухоприемных и выходных шахт, а также наружных жалюзийных решеток;
- состояние теплоизоляционного покрытия трубопроводов и воздуховодов;
- состояние фильтров, установленных на кондиционерах, по значению аэродинамического сопротивления фильтров;
- целостность вентиляционных блоков;
- соответствие сечения вентиляционных отверстий воздуховодов и воздухораспределителей проектному решению;
- герметичность, нарушение целостности и теплоизоляции вентиляционных коробов и шахт;
- целостность оголовков вентиляционных блоков (диффузоров), герметичность теплого чердака, являющегося сборной вентиляционной камерой;
- состояние (наличие или отсутствие повреждений) вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле;
- работоспособность приборов автоматики системы дымоудаления;
- работоспособность элементов приточно-вытяжной системы (вентиляционных агрегатов, вентиляторов, клапанов, задвижек);
- проходимость вентиляционных и дымовых каналов.

3.8. При проведении осмотров систем мусороудаления необходимо проверить:

- целостность и герметичность стыковых соединений ствола мусоропровода;
- отсутствие расшатанности ствола мусоропровода;
- герметичность загрузочных клапанов;
- состояние металлических деталей загрузочных клапанов;
- состояние облицовки и гидроизоляции пола в мусорокамере;
- плотность притвора и запора двери мусорокамеры;
- герметичность сопряжения вентиляционного канала со стволом;
- состояние изоляции вентиляционного канала в холодном чердаке.

3.9. Эксплуатационный контроль технического состояния электрических сетей и средств связи рекомендуется осуществлять с учетом «СП 76.13330.2016. Свод правил. Электротехнические устройства. Актуализированная редакция СНиП 3.05.06-85», «СП 256.1325800.2016. Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (далее - СанПиН 1.2.3685-21), СанПиН 2.1.3684-21, а также контроль должен включать проверку:

- состояния шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

- состояния внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

- исправности этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также с электроустановочными изделиями (за исключением квартирных счетчиков энергии);

- состояния осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, около мусоропроводов и мусоросборников, в подвалах, чердаках, подсобных помещениях, огни светового ограждения, аварийное освещение;

- состояния силовых и осветительных установок, оборудования автоматизации тепловых пунктов, бойлерных котельных;

- состояния электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов;

- состояния домового оборудования сетей связи и систем диспетчеризации;

- работоспособности автоматических запирающих устройств дверей здания;

- уровня шума в любых помещениях при работе электрооборудования, который должен быть не более значений, установленных СанПиН 1.2.3685-21.

Контроль состояния системы связи, локальной автоматизации технологического оборудования, автоматической пожарной сигнализации и охранной системы рекомендуется осуществлять с учетом требований «СП 253.1325800.2016. Свод правил. Инженерные системы высотных зданий».

3.10. Эксплуатационный контроль системы газоснабжения проводят специализированные газовые службы в соответствии с технической документацией на газопроводы и газовое оборудование в соответствии с техническими регламентами и нормативными правовыми актами о безопасной эксплуатации систем газораспределения и газопотребления.

3.11. При эксплуатационном контроле технического состояния водоотводящих устройств следует осуществлять осмотр с целью выявления неисправностей и повреждений:

- засорения водосточных стояков;
- протечек;
- нарушения гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок внутреннего водостока с кровлей;
- нарушения герметичности стыковых соединений по стояку внутреннего водостока;
- засорения и обледенения водоприемных воронок внутреннего водостока и открытых выпусков;
- отсутствия защитных решеток и колпаков в воронках внутреннего водостока;
- конденсационного увлажнения теплоизоляции стоков.

3.12. При эксплуатационном контроле лифтов следует проверять:

- обеспечение бесперебойного электроснабжения электрооборудования лифтов;
- обеспечение исправности стационарного электрического освещения нормативной мощности: этажных площадок перед каждой дверью в лифт, проходов к машинному помещению в любое время суток;
- наличие технического освидетельствования лифта;
- состояние двери машинного помещения лифта, которая должна быть надежно запертой;
- отсутствие в машинном помещении посторонних предметов и материалов;

- обеспечение свободных проходов к дверям машинного помещения;
- поддержание в зимнее время температуры воздуха в шахте лифта и в машинном помещении не ниже 5 °С;
- исправность освещения, вентиляции, отопления и содержание машинного помещения в сухом состоянии;
- поддержание надлежащего санитарного состояния пола и стен кабины лифта;
- состояние стационарного оборудования шахт лифтов, включая направляющие и автоматические двери на поэтажных площадках;
- отсутствие захламления приямков шахт посторонними предметами.

3.13. При выявлении во время осмотров дефектов систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, которые могут привести к нарушению нормальной работы оборудования, либо при невозможности самостоятельно установить причину нарушения работы оборудования и определить способ устранения нарушения, а также в случаях, определенных ГОСТ 31937-2024, необходимо проведение обследования систем инженерно-технического обеспечения и оборудования силами профильной организации.

4. Эксплуатационный контроль несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

4.1. Эксплуатационный контроль несущих и ненесущих конструкций следует проводить с учетом требований постановления Правительства РФ № 491, постановления Правительства РФ № 290, постановления Госстроя России № 170.

4.2. Текущие, сезонные и внеочередные осмотры несущих и ненесущих конструкций рекомендуется проводить, руководствуясь принятыми в проекте решениями, инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома, с учетом ГОСТ 31937-2024, «ГОСТ Р ЕН 13018-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Контроль визуальный. Общие положения», «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009», СП 255.1325800.2016.

4.3. При осмотрах следует выявлять изменения, связанные с превышением предельных значений:

- крена здания;

- параметров собственных колебаний здания в соответствии с «ГОСТ 34081-2017. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Определение параметров основного тона собственных колебаний»;

- общих деформаций здания;
- деформаций отдельных конструкций и узлов.

При осмотрах фундаментов следует проверять:

- состояние конструкций (помещений) подземной части здания;

- состояние несущих и ограждающих конструкций надземной части;

- состояние гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;

- появление и состояние трещин в конструкциях (при проверке устанавливается направление, протяженность и размер раскрытия трещин, производится установка маяков на трещинах и систематическое ведение журнала наблюдений за ними);

- перемещения фундаментов (осадки, крены, горизонтальные смещения и прочее).

4.4. При осмотрах несущих и ненесущих конструкций (доступных без проведения вскрытия) следует контролировать:

- состояние наружных стен помещений, расположенных ниже нулевой отметки, а также примыкающих к балконам и незастекленным лоджиям;

- состояние защитных покрытий наружных стен;

- деформацию стен;

- нарушение сцепления арматуры с бетоном;

- наличие разрыва арматуры;

- состояние анкеровки продольной и поперечной арматуры;

- степень коррозии бетона и арматуры;

- ширину и глубину раскрытия трещин;

- состояние пандусов;

- состояние конструкций перекрытий над сквозными проездами;

- состояние верхних частей колонн, находящихся внутри кирпичных стен;

- состояние капителей и баз колонн, расположенных на уровне или ниже уровня пола;

- состояние колонн многоэтажных зданий в местах их прохождения через междуэтажные перекрытия;

- состояние плит покрытия, расположенных вдоль ендовы, у воронок внутреннего водостока, наружного остекления и торцов фонарей, торцов здания.

4.5. При осмотрах многоквартирных домов с наружной стороны следует контролировать техническое состояние следующих элементов:

- несущих конструкций (трещины на поверхности плит, прогибы, коррозия стальных балок, арматуры, сохранность покрытий и стяжек, уклоны балконных плит и др.);

- появление и состояние трещин в конструкциях (при проверке устанавливается направление, протяженность и размер раскрытия трещин, производится установка маяков на трещинах и систематическое ведение журнала наблюдений за ними);

- опорных балок и подкосов стен под опорными частями эркеров, наличие трещин в местах примыкания эркеров к зданию, состояние гидроизоляции;

- раствора в кладке неоштукатуренных карнизов из напуска кирпича в местах выпадения кирпича, наличие трещин в оштукатуренных карнизах;

- стоек, консолей, подкосов, кронштейнов и подвесок, кровли козырьков;

- состояния защитных покрытий.

4.6. При осмотре ограждающих конструкций, стен, балконов, эркеров, лоджий необходимо проверить:

- отклонения от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения, признаки потери несущей способности, наличие деформаций, нарушение теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

- состояние ограждающих конструкций (трещины на поверхности панелей, раскрытие швов между фасадными элементами, отслоение облицовочного слоя, сохранность фасадных покрытий и стяжек);

- состояние несущих конструкций (трещины на поверхности плит, прогибы, коррозия стальных балок, арматуры, подвесок, сохранность покрытий и стяжек, уклоны балконных плит и др.);

- состояние опорных балок и подкосов стен под опорными частями эркеров и лоджий, наличие трещин в местах примыкания эркеров к зданию, состояние гидроизоляции;

- состояние раствора в кладке неоштукатуренных карнизов из напуска кирпича в местах выпадения кирпича, трещины в оштукатуренных карнизах;

- состояние стоек, консолей, подкосов, кронштейнов и подвесок, кровли козырьков.

Осмотры допускается производить визуально с помощью бинокля.

4.7. При осмотре перекрытий и покрытий многоквартирных домов необходимо установить:

- отсутствие нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- наличие, характер и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- наличие, характер и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

- наличие, характер и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

- зыбкость перекрытия, наличие, характер и величины трещин в штукатурном слое, целостность несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

- состояние утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

4.8. При осмотре колонн и столбов многоквартирных домов необходимо установить:

- отсутствие нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- отсутствие коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, отсутствие глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- отсутствие разрушений или выпадений кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

- отсутствие поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;
- состояние металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

4.9. При осмотре фасадов многоквартирных домов необходимо установить:

- отсутствие нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- состояние и работоспособность подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки);
- отсутствие нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- состояние отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- состояние плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

4.10. При осмотре балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов необходимо установить:

- состояние и отсутствие нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- отсутствие поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий;
- отсутствие коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий;
- отсутствие увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания.

4.11. При осмотре перегородок в многоквартирных домах необходимо установить:

- отсутствие зыбкости, выпучивания, трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами,

перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- наличие звукоизоляции и огнезащиты.

4.12. При осмотре помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, лестниц должны быть установлены (осмотру сверху и снизу подлежат все лестничные марши и площадки в здании):

- деформации и повреждения в несущих конструкциях, надежность крепления ограждений, выбоины и сколы в ступенях;

- трещины в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями и их параметры, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- прогибы косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

- прогибы несущих конструкций, нарушения крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

- состояние штукатурного слоя или окраски металлических косоуров, обеспечивающей предел огнестойкости - один час в домах с лестницами по стальным косоурам;

- состояние внутренней отделки стен и полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- целостность оконных и дверных заполнений, плотность притворов, механическая прочность и работоспособность фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

4.13. При осмотрах подвалов, выполняемых в зданиях с подвалами, необходимо осуществить:

- проверку температурно-влажностного режима подвальных помещений на соответствие проектным требованиям;

- проверку состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, отсутствия подтоплений, захламлений, загрязнений и загромождений помещений подвалов, а также наличия мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

4.14. При обследовании крыш и стропил необходимо:

- устанавливать соответствия уклонов крыши материалу кровельного покрытия, состояние кровли, ограждающих конструкций кровли и внутренних водостоков;
- устанавливать места протечек, сохранность гидроизоляционного ковра и его защитного слоя;
- устанавливать основные деформации и повреждения несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- выявлять степень коррозии, ослабления сечений и прогибы;
- выявлять и измерять трещины, прогибы железобетонных панелей и настилов чердачных перекрытий;
- проверять толщину слоя, влажность и объемную массу утеплителя (засыпки) чердачных перекрытий;
- проверять состояние защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверять состояние молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- проверять состояние температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контролировать состояние оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- проверять отсутствие на кровле и водоотводящих устройствах мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверять отсутствие на кровле скопления снега и наледи;
- проверять наличие и состояние защитного антикоррозийного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель;
- проверять состояние насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.

4.15. При осмотрах наружных водостоков следует проверять:

- техническое состояние металлических желобов, свесов и водосточных труб;

- целостность сопряжений отдельных элементов водосточных труб;
- наличие или отсутствие отдельных элементов водосточных труб и креплений к наружным стенам;
- наличие или отсутствие засоров водосточных труб.

4.16. При осмотрах внутренних водостоков следует проверять наличие или отсутствие:

- нарушений гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей;
- нарушений герметичности стыковых соединений;
- засоров и обледенений водоприемных воронок и открытых выпусков;
- конденсационного увлажнения или нарушений теплоизоляции стояков в холодном чердаке;
- защитных решеток и колпаков воронок.

5. Дополнительные условия эксплуатационного контроля

5.1. При анализе результатов измерений прогибов (выгибов) и перемещений строительных конструкций и их элементов целесообразно считать допустимыми, не требующими специальных поверочных расчетов или выполнения других дополнительных работ (обследований, испытаний), если полученные значения не превышают предельных, установленных «СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87». При этом в эксплуатируемых конструкциях и их элементах не должно быть других дефектов и повреждений (трещин, изменений структуры материала и иных дефектов).

5.2. При обнаружении во время осмотров дефектов и деформаций конструкций, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций и нарушению нормальной работы оборудования, необходимо обратиться в профильную организацию для проведения обследования, наблюдения следует вести ежедневно с принятием мер по предотвращению аварийного обрушения конструкций, обеспечивающих безопасность людей и сохранность оборудования.

5.3. Периодичность проведения обследования, текущих, общих и внеочередных осмотров строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения определена ГОСТ 31937-2024 и СП 255.1325800.2016.

5.4. Для выявления отклонений конструктивных элементов от вертикали необходимо проводить соответствующие инструментальные обследования.

5.5. В случае если после устранения нарушений правил эксплуатации повреждения строительных конструкций продолжают развиваться, рекомендуется организовать проведение мониторинга технического состояния строительных конструкций здания в соответствии с ГОСТ 31937-2024.

5.6. Для предохранения строительных конструкций и оснований зданий от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод следует:

- содержать в исправном состоянии наружные ограждающие конструкции, элементы и устройства для отвода дождевых и талых вод (покрытия, наружные и внутренние водостоки, желоба, фартуки, сливы, сети ливневой канализации, системы дренажа), влагоизолирующие слои фундаментов;

- поддерживать целостность и ровность покрытия и проектный уклон проездов, тротуаров и отмосток зданий;

- поддерживать в проектных отметках планировку придомовой территории; при многократном ее асфальтировании необходимо контролировать, чтобы отметка пола помещений, расположенных на первом этаже, была выше планировочной отметки земли;

- обеспечивать своевременную очистку и удаление наледей и сосулек с карнизов, а также уборку снега с кровли и от стен здания на расстояние не менее двух метров (при наступлении оттепели);

- следить за состоянием кровли и внутренних водостоков, вентиляционных продухов, их соотношением с площадью крыш;

- выявлять участки деревянных конструкций с недопустимыми атмосферными, конденсационными и техническими увлажнениями; следить за состоянием их защитной обработки.

Приложение
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов
в городе Москве

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
регистрации результатов осмотра (обследования)
многоквартирного дома (строительных конструкций,
инженерных систем и оборудования)

_____ (адрес)

Технический журнал начат: « ____ » _____ г.

Ответственный за ведение журнала _____
(Ф.И.О., должность)

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Серия, тип постройки _____
2. Дата ввода в эксплуатацию _____
3. Год последнего капитального ремонта _____
4. Конструктивное и объемно-планировочное решение _____
5. Материал наружных стен _____
6. Материал крыши _____
7. Количество этажей _____
8. Наличие подвала, цокольного этажа, мансарды, мезонина

_____ (нужное написать)

9. Количество подъездов _____
10. Количество квартир _____
11. Количество лестничных клеток _____
12. Наличие лифтов _____ штук

13. Наличие печного, центрального отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, газификации,

_____ (нужное подчеркнуть и вписать недостающее)

Комиссия в составе:

Председателя _____

(Ф.И.О., руководитель / председатель ТСЖ (ЖК, ЖСК) / главный инженер)

Членов комиссии:

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

провела визуальное обследование технического состояния строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов многоквартирного дома, включая встроенно-пристроенные части дома, с целью определения состояния (работоспособности), выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения.

Результаты осмотра (обследования)

« _____ » _____
(дата проведения)

Наименование	Описание (материалы, конструкция/ система)	Единица измерения	Техническое состояние. Объем дефектов / количество	Решение о принятии мер (виды работ, исполнитель). Срок выполнения	Примечание
1. Фундамент					
2. Наружные и внутренние капитальные стены					
3. Перегородки					
4. Перекрытия					
чердачные					
междуэтажные					
подвальные					
5. Крыша					

6. Полы					
7. Проемы					
окна					
двери					
8. Отделка					
внутренняя					
наружная					
9. Оборудование					
10. Системы инженерно-технического обеспечения:					
<i>наименование</i>					
<i>наименование</i>					
<i>наименование</i>					
11. Сети инженерно-технического обеспечения					
<i>наименование</i>					
<i>наименование</i>					
<i>наименование</i>					

Председатель комиссии

(Ф.И.О., подпись, МП)

Члены комиссии

(Ф.И.О., подпись, МП)

(Ф.И.О., подпись, МП)

(Ф.И.О., подпись, МП)

Верно

