


Государственная корпорация  
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

---

**УТВЕРЖДАЮ**

Первый заместитель  
Генерального директора

  
О.С. Рури́н

«30» декабря 2020 г.

**Методические рекомендации по оценке целесообразности  
проведения обследования технического состояния  
многоквартирного дома для признания его аварийным**

Москва, 2020 г.

## **Введение**

Настоящие методические рекомендации (Рекомендации) разработаны для осуществления жителями многоквартирных домов, экспертами Общероссийского народного фронта (ОНФ), иными заинтересованными лицами предварительной оценки целесообразности проведения обследования технического состояния многоквартирного дома (МКД) для признания его аварийным.

Проведение обследования технического состояния многоквартирного дома специализированной организацией может быть целесообразным в случае установления в соответствии с настоящими Рекомендациями визуально обнаруживаемых признаков, могущих свидетельствовать об аварийной категории технического состояния МКД.

### **1 Общие положения**

1.1 Данные Рекомендации основаны на методике определения аварийной категории технического состояния, установленной сводом правил СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния» (далее Свод правил). В связи с этим Рекомендации распространяются только на многоквартирные дома до пяти этажей включительно.

1.2 Для выявления признаков, могущих свидетельствовать об аварийной категории технического состояния МКД, оценивают техническое состояние только доступных для визуального осмотра несущих строительных конструкций.

1.3 Работы начинают с наружного осмотра фасадных стен и доступных для осмотра участков фундаментов (места сопряжения с отмостками, места ввода инженерных коммуникаций, оголенные от отделки участки). Осмотр наружных стен, как правило, максимально доступен, и, по статистике, несущие и самонесущие наружные стены чаще других конструкций

определяют аварийное состояние здания в целом (исключение составляют каменные здания с деревянными перекрытиями, где в аварийное состояние в первую очередь приходят балки перекрытий).

1.4 Внутренний осмотр начинают с несущих строительных конструкций внеквартирных помещений (подвалов, технических подполий, лестничных клеток, коридоров, технических помещений).

1.5 При оценке несущих строительных конструкций, находящихся в габаритах квартир, максимальное внимание уделяют нижнему и верхнему этажам.

1.6 Перечень основных несущих конструкций, дефекты которых могут свидетельствовать об аварийной категории технического состояния МКД:

- фундамент, стены подвала;
- наружные стены;
- внутренние стены;
- колонны;
- перекрытия.

## **2 Дефекты, могущие свидетельствовать об аварийной категории технического состояния строительных конструкций**

### **2.1 Физическое отсутствие конструкции или потеря целостности.**

Физическое отсутствие конструкции - отсутствие конструкции на позиции, предусмотренной проектным решением в результате полного или частичного разрушения материала конструкции, ослабления или разрушения креплений.

Потеря целостности – снижение несущей способности и/или устойчивости конструкции в результате нарушения формы или физических свойств её материала (разрушение, образование сквозных трещин с разделением на две части и более, био- и огнепоражение и т. д.).

Оценку производят для всех видов несущих конструкций.

Характерные признаки:

- кратное увеличение расстояния между конструкциями в ряду аналогичных;
- наличие обломков конструкций;
- тактильно определяемые изменения свойств материала конструкции;
- образование сквозных трещин с разделением на две части и более, био- и огнепоражение и т. д.

## 2.2 Трещины в несущих строительных конструкциях.

Об аварийном состоянии конструкции могут свидетельствовать следующие трещины:

- в фундаментах и стенах подвалов из бетона, железобетона, камня и мелких блоков – *сквозная трещина шириной раскрытия более 5 мм;*
- в стенах из бетона, железобетона, шлакобетона и их разновидностей, из камня – *вертикальная, наклонная трещина шириной раскрытия более 5 мм;*
- в колоннах из:
  - железобетона - *трещина шириной раскрытия более 1 мм;*
  - камня, металла – *любая трещина или разрыв;*
  - древесины – *сквозная продольная более 50% площади сечения;*
  - смешанных материалов (камень с металлической обоймой) – *трещина шириной раскрытия более 1 мм;*
- в балках перекрытий из:
  - железобетона - *трещина шириной раскрытия более 1,5 мм;*

- металла – *любая трещина или разрыв;*
- древесины – *продольная трещина более 50% ширины сечения;*
- в плитах и сводах перекрытий из:
  - железобетона - *трещина шириной раскрытия более 1,5 мм;*
  - сводах перекрытий из камня - *трещина шириной раскрытия более 2 мм;*
- в надоконных перемычках из железобетона - *вертикальная, наклонная трещина шириной раскрытия более 1,5 мм;*
- в узлах примыкания продольных и поперечных стен из камня – *сквозная трещина шириной раскрытия более 5 мм.*

### **2.3 Выпучивание стены.**

Выпучивание стены – горизонтальное смещение части стены относительно основания и верхней части.

Об аварийном состоянии может свидетельствовать выпучивание:

- стены подвала из бетона и железобетона, из камня и мелких блоков – *более чем на 2% общего пролёта стены;*
- несущей стены:
  - из бетона и железобетона – *более чем на 1/100 высоты стены;*
  - из камня и мелких блоков - *более чем на 1/50 высоты стены;*
  - брусчатой - *более чем на 50% толщины стены.*

### **2.4 Прогиб.**

Прогиб – вертикальное смещение отметки центральной части конструкции (зона максимального прогиба) относительно ее опорных краев.

Определяют для горизонтальных несущих конструкций, имеющих опирание по краям, – балок, плит.

Характерные признаки наличия сверхнормативных прогибов:

- продольные и поперечные трещины;
- трещины в штукатурке потолков;
- развивающиеся трещины у опорных участков плит;
- отслоение защитного слоя бетона.

Об аварийном состоянии может свидетельствовать прогиб:

- железобетонной балки перекрытия – *более чем на 1/50 длины конструкции;*
- металлической балки в горизонтальной плоскости (выгиб), деревянной балки - *более чем на 1/80 длины конструкции;*
- металлической балки в вертикальной - *более чем на 1/100 длины конструкции;*
- железобетонной плиты, «деревянного наката» по металлическим балкам - *более чем на 1/80 длины конструкции.*

## **2.5 Выгиб колонны.**

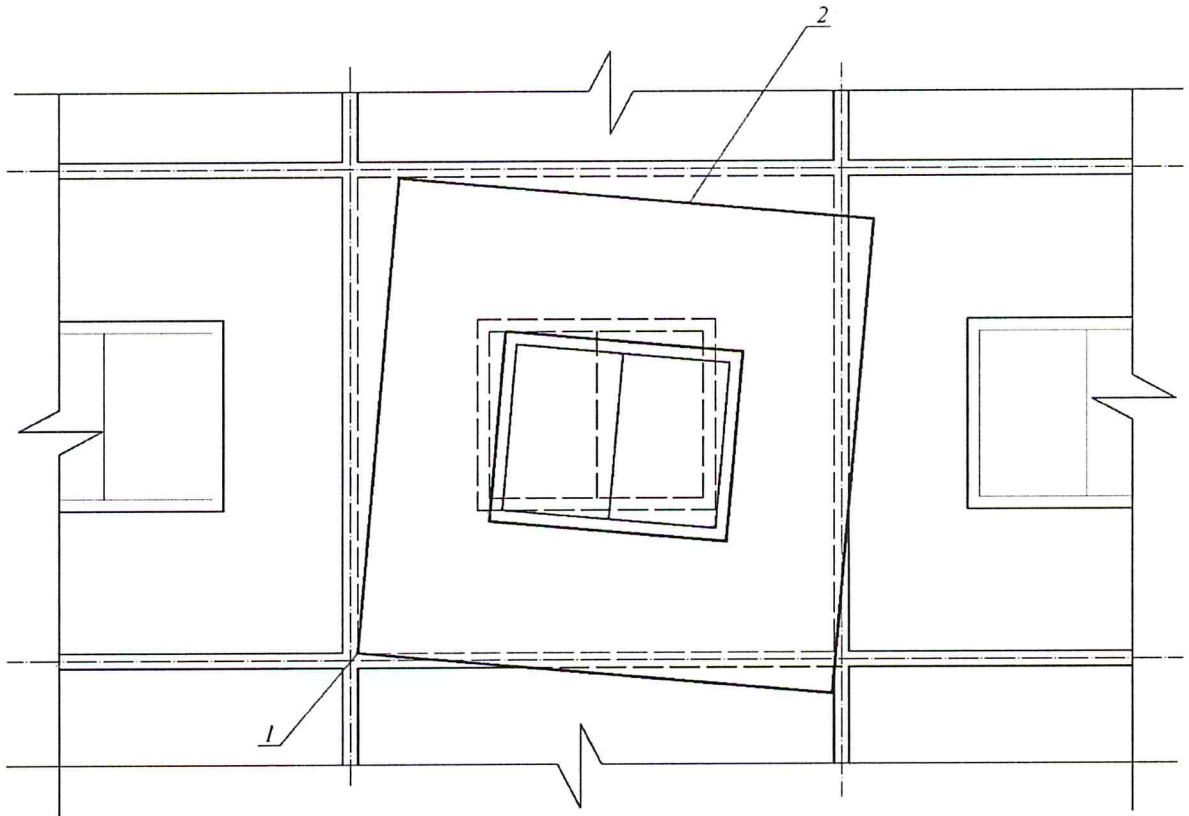
Выгиб колонны – горизонтальное расстояние между наиболее выступающей точкой центральной части колонны и ее концами.

Об аварийном состоянии может свидетельствовать выгиб колонны из:

- железобетона - *более чем на 1/100 высоты конструкции;*
- камня - *более чем на 1/200 высоты конструкции;*
- металла - *более чем на 1/50 высоты конструкции;*
- древесины - *более чем на 50% толщины сечения;*
- камня с металлической обоймой - *более чем на 1/50 высоты конструкции.*

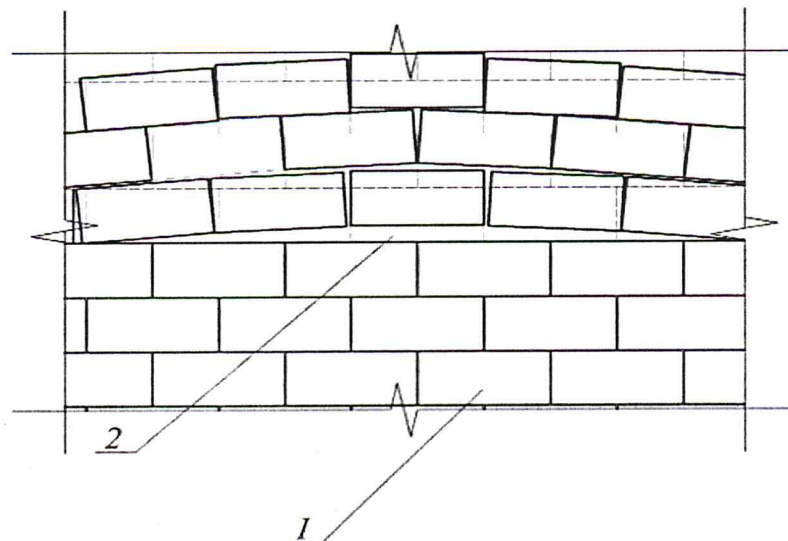
## 2.6 Смещение панели, блока в плоскости и из плоскости стены.

Принципиальная схема дефекта – смещение панели в плоскости стены



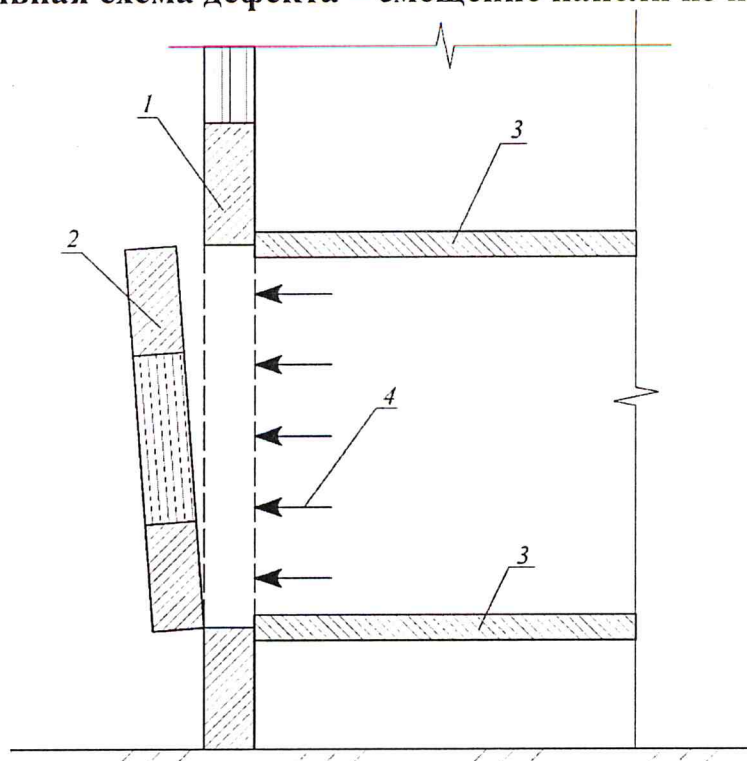
1 – нормальное положение панели; 2 – смещение панели.

Принципиальная схема дефекта – смещение блоков в плоскости стены



1 – нормальное положение блоков; 2 – смещение блоков.

## Принципиальная схема дефекта – смещение панели из плоскости стены



- 1 – нормальное положение стеновой панели; 2 – смещение панели из плоскости стены (показано условно);  
3 – перекрытие, 4 – направление смещения.

Об аварийном состоянии может свидетельствовать:

- смещение панели, блока в плоскости стены – *более чем на 20 мм;*
- смещение панели, блока из плоскости стены - *более чем на 15% толщины панели, блока.*

### 2.7 Разрушение материала.

Об аварийном состоянии может свидетельствовать разрушение:

- фундаментов и стен подвалов:
  - из бетона и железобетона, из камня, мелких блоков – *более чем на 15% толщины сечения;*
  - из древесины - *более чем на 25% толщины сечения;*
- панелей стен из железобетона, кирпичной кладки стен - *более чем на 15% толщины сечения;*



- поражение гнилью сечения бревен или брусьев стен, каркаса и обшивок стен сборно-щитовых и каркасных стен - *более чем на 50% толщины конструкции;*
- колонн:
  - из металла (уменьшение площади сечения из-за коррозии) - *более чем на 15% толщины сечения;*
  - из древесины (поражение гнилью опорных участков колонн и каркаса стен) - *более чем на 50% толщины сечения;*
  - из камня с металлической обоймой - *уменьшение площади сечения из-за коррозии вертикальных стоек металлической более чем на 15% площади сечения;*
- балок:
  - из металла - *уменьшение площади сечения из-за коррозии более чем на 15% площади сечения;*
  - из древесины - *уменьшение площади сечения из-за поражения гнилью более чем на 25% площади сечения.*

## **2.8 Отслоение защитного слоя железобетонных конструкций.**

Отслоение защитного слоя железобетонных конструкций – отделение защитного слоя железобетонных конструкций от тела конструкции с оголением арматуры.

Об аварийном состоянии может свидетельствовать *разрушение защитного слоя более чем на 30% длины конструкции.*

## **3 Определение целесообразности проведения обследования**

3.1 По результатам осмотра строительных конструкций многоквартирного дома составляется документ по форме Приложения к настоящим Рекомендациям.

3.2 В случае обнаружения в соответствии с Рекомендациями множественных фактов аварийности строительных конструкций, достаточно равномерно распределённых по всему строительному объёму здания или не менее 5-ти таких дефектов строительных конструкций одного или двух типов, указанных в п. 1.6 настоящих Рекомендаций, может быть целесообразным проведение официального обследования технического состояния специализированной организацией.

3.3 В случае, указанном в предыдущем пункте, предположение о целесообразности проведения обследования технического состояния дома может быть указано в п. 4 документа, составленного в соответствии с п. 3.1 Рекомендаций.

Этот документ может:

- быть использован в качестве аргумента для жителей дома, в случае принятия решения о проведении обследования за счёт жильцов;
- прилагаться к обращениям жителей:
  - в управляющую компанию;
  - в органы муниципального жилищного контроля;
  - в органы государственного жилищного надзора;
  - в региональный исполнительный комитет ОНФ для осуществления общественного жилищного контроля;
- быть использован при составлении технического задания на обследование дома.

3.4 Следует учитывать, что ввиду сильного упрощения методики данных Рекомендаций по сравнению с методикой свода правил, а также специфики самого свода, обнаружение признаков, указанных в п.3.2 настоящих Рекомендаций, не гарантирует того, что по результатам обследования, проведённого специализированной организацией, будет установлена аварийная категория технического состояния здания.

## **4 Техника безопасности при проведении работ**

4.1 Целью работ, проводимых в соответствии с данными Рекомендациями, ни в коем случае не является точное установление каких-либо характеристик строительных конструкций. Это, в частности, обусловлено приоритетом обеспечения безопасности причастных к действиям в рамках Рекомендаций лиц над точностью измерений и иных манипуляций, связанных с Рекомендациями.

4.2 Запрещено проведение работ на высоте, в том числе использование любых лестниц, вышек-тур, строительных лесов и т.п. в рамках осуществления работ по настоящим Рекомендациям.

4.3 Запрещено проведение каких-либо строительно-монтажных работ, в том числе, вскрытие конструкций.

4.4 Запрещено использование каких-либо инструментов, кроме измерительных.

4.5 Запрещён выход на чердак, обследование покрытия (в т.ч. стропильной системы и кровли), лестниц, балконов, козырьков.

4.6 Запрещено какое-либо обследование систем инженерно-технического обеспечения здания.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### Результаты осмотра строительных конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу:

1. Дата осмотра – «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.
2. Лица, принимавшие участие в осмотре (ФИО, должность): \_\_\_\_\_

3. Обнаружены следующие дефекты, могущие свидетельствовать об аварийной категории строительной конструкции:

	Дефект	Кол-во		Дефект	Кол-во
<input type="checkbox"/>	Физическое отсутствие конструкции или потеря целостности		<input type="checkbox"/>	Выгиб колонны	
<input type="checkbox"/>	Трещины в несущих строительных конструкциях		<input type="checkbox"/>	Смещение панели, блока в плоскости и из плоскости стены	
<input type="checkbox"/>	Выпучивание стены		<input type="checkbox"/>	Разрушение материала	
<input type="checkbox"/>	Прогиб		<input type="checkbox"/>	Отслоение защитного слоя	

4. Иные дефекты, обстоятельства, обнаруженные при осмотре дома: \_\_\_\_\_

Подписи