



**ОЦЕНКА КАЧЕСТВА  
ЗДАНИЙ**

**ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА  
ЗДАНИЙ**

**ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ**

Качество зданий определяется по показателям качества зданий. Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов:

**Показатели ремонтпригодности** – продолжительность, трудоемкость и стоимость восстановления при отказах.

**Показатели совместимости** – количественные характеристики, определяющие взаимную увязку размеров строительных конструкций и стыков; сопрягаемость элементов зданий и сооружений, а также согласованность сроков их службы.





ГОСТ 4.200-78, утвержден Постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства 25 октября 1978 г. № 208 устанавливает основные положения системы показателей качества строительных материалов, конструкций, зданий и сооружений и их элементов, инженерного оборудования, а также оснастки и инструмента. Этот ГОСТ является действующим.





Количественные значения показателей качества отдельных зданий и сооружений массового строительства, их элементов и требований к качеству строительно-монтажных работ определяются методами, приведенными в соответствующих стандартах, строительных нормах и правилах.



В настоящее время органом, осуществляющим функции национального органа по стандартизации и оказывающим государственные услуги в сфере стандартизации, технического регулирования и метрологии является Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии, которое действует на основании Положения о Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт), утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июня 2004 г. № 294.



**Техническая эксплуатация зданий** - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

**Нормальная эксплуатация** - эксплуатация, осуществляемая (без ограничений) в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиях на проектирование технологическими или бытовыми условиями.



**Содержание жилого дома** - комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).

**Эксплуатационные показатели здания** - совокупность технических, санитарно - гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания, обуславливающих его качество.

**Эксплуатационные требования к жилому зданию (элементу)** - установленные нормативными документами условия (требования) к жилому зданию (элементу), обеспечивающие его эффективную эксплуатацию.

**Техническое обслуживание здания** - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов, заданных параметров и режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.



**Капитальный ремонт здания** - комплекс строительных и организационно - технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.





**Текущий ремонт здания** - комплекс строительных и организационно – технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.





**Реконструкция здания** - комплекс строительных работ и организационно - технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) в целях улучшения условий проживания, максимального устранения физического и морального износа.



**Снос здания** – исключительная мера, связанная с градостроительными и другими объективными обстоятельствами (высокий физический и моральный износ, аварийное состояние и т.д.).



## **Физический износ здания** - процесс

постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.



**Моральный износ здания** - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения.



**Ветхое состояние здания** - состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния здания соответствует его физическому износу в пределах 60 - 80%.



**Аварийное состояние здания** - состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного проживания в нем людей.



**Деформация здания** - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания под влиянием различных нагрузок и воздействий.

**Отказ** – событие, заключающее нарушение исправного состояния объекта.

**Причина отказа** – события и процессы, вызвавшие возникновение отказа объекта. По виду причин отказов различают:

**конструктивный отказ**, возникающий по причине связанной с несовершенством или нарушением установленных норм проектирования и конструирования;

**эксплуатационный отказ**, причина которого связана с нарушением установленных правил или условий эксплуатации;

**деградационный отказ**, обусловленный естественными процессами старения, изнашивания, коррозии и усталости при соблюдении всех установленных правил и норм.



**В настоящее время в РФ действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации ПП РФ от 28 января 2006 г. N 47.**

**Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**



Действие Положения распространяется на **находящиеся в эксплуатации** жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

Действие Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Жилым помещением** признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

**Жилым помещением признается:**

***жилой дом*** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

***квартира*** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

***комната*** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Признание** помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется **межведомственной комиссией**, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в Положении требованиям.

Организации технической инвентаризации (ОТИ) при обходах жилищного фонда составляют предварительные списки непригодных для постоянного проживания жилых зданий и жилых помещений, входит в состав межведомственной комиссии при подготовке акта о признании жилого здания или жилого помещения непригодным для проживания. Технический паспорт дома и соответствующие чертежи здания (помещения), подготовленные ОТИ (по данным на день обращения в комиссию), с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, входят в перечень документов, необходимых для подготовки технического заключения о техническом состоянии, целесообразности и стоимости ремонта, реконструкции, модернизации, переоборудования для использования в иных целях или сноса, а также отнесения жилых зданий и жилых помещений к нежилому фонду (включая перепланировку, переустройство и т.д.).

## *Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции*

**1) наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:**

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

2) Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, **имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов** деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3) Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых **превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности** в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленные в разделе II настоящего Положения, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

- 4) жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.
- 5) жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.
- 6) жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.



- 7) Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.
- 8) Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки
- Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:*

отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Приложение № 1  
к Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о признании жилого помещения пригодным (непригодным)  
для постоянного проживания

№ \_\_\_\_\_ (дата)

(месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

**Межведомственная комиссия, назначенная** \_\_\_\_\_  
(кем назначена, наименование федерального органа

исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

**в составе председателя** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**и членов комиссии** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**при участии приглашенных экспертов** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица** \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)  
**по результатам рассмотренных документов** \_\_\_\_\_  
(приводится перечень документов)

**и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования,**

(приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается,  
что на основании решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)

**приняла заключение о** \_\_\_\_\_  
(приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения

об оценке соответствия помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению,  
и о его пригодности (непригодности) для постоянного проживания)

**АКТ**  
**обследования помещения**

№ \_\_\_\_\_ (дата)

(месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

**Межведомственная комиссия, назначенная** \_\_\_\_\_  
(кем назначена, наименование федерального органа

исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

**в составе председателя** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**и членов комиссии** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**при участии приглашенных экспертов** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)

**произвела обследование помещения по заявлению** \_\_\_\_\_  
(реквизиты заявителя: Ф.И.О. и адрес –

для физического лица, наименование организации и занимаемая должность – для юридического лица)

**и составила настоящий акт обследования помещения** \_\_\_\_\_  
(адрес, принадлежность помещения,

кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию)

**Краткое описание состояния жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования**  
**и механизмов и прилегающей к зданию территории** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

