Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

МИНИСТЕРСТВО ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ТОРГОВЛИ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

ПРИКАЗ

от 27 октября 2014 г. N 1446-ст

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НАЦИОНАЛЬНОГО СТАНДАРТА

В соответствии с Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании" приказываю:

1. Утвердить для добровольного применения 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" с датой введения в действие с 1 июля 2015 года.

Введен впервые.

2. Закрепить утвержденный стандарт за Управлением технического регулирования и стандартизации.

Руководитель

Федерального агентства

А.В.АБРАМОВ

**ГОСТ Р 56194-2014 УСЛУГИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ НА ИХ ОСНОВЕ ПЛАНА РАБОТ, ПЕРЕЧНЯ РАБОТ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ГОСТ Р56194-2014**

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**УСЛУГИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

**УСЛУГИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 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

ОКС 03.080.30

Дата введения 2015-07-01

Предисловие

1.РАЗРАБОТАН Некоммерческим партнерством саморегулируемой организацией "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. N 1446-ст

4.ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

Правила применения настоящего стандарта установлены в ГОСТ Р 1.0-2012 (раздел 8).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 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.ru)

Введение

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 эксплуатации многоквартирного дома и выполнения 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.

1. Область применения

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

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.

1. Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 12.0.004-90 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения

ГОСТ 12.1.004-91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.2.007.0-75 Система стандартов безопасности труда. Изделия электротехнические. Общие требования безопасности

ГОСТ 25380-82 Здания и сооружения. Метод измерения плотности тепловых потоков, проходящих через ограждающие конструкции

ГОСТ 26254-84 Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций

ГОСТ 26629-85 Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций

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

ГОСТ Р 12.4.026-2001 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний

ГОСТ Р 51617-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 54257-2010 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования

ГОСТ Р 56038-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р 56192-2014 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.

1. Термины и определения

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

* 1. исполнитель: Лицо, предоставляющее услуги технического осмотра.
	2. заказчик: Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или планирующее управлять им.
	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.

1. 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 определяется 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 содержания 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 содержания 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 содержания 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 содержания 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.

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 видео-фиксацией. 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 приложении 1 и 2 ВСН57-88 [2].
3. Плановые и внеплановые осмотры

5.1. К плановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся в соответствии с утвержденным заказчиком графиком осмотров,включающий в себя осмотры, проведение которых обусловлено требованиями законодательства РФ, в том числе Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 [3], Приказом Минэнерго России от 13.01.2003 N 6 [4], Приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г.N 115 [5], инструкцией по эксплуатации и настоящим стандартом.

Плановые осмотры включают в себя визуальные осмотры, которые проводятся в процессе выполнения работ содержания 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 вПостановлении Госстроя России от 27.09.2003 N 170 [6] и ГОСТ 31937;

-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 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 (восстановление) 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,определяется вид и цель осмотра, устанавливаются и определяются:

-этапы и сроки проведения и окончания осмотра;