

Готова Н.Д.

генеральный директор ООО «ЗиС Прогноз»

Россия, г. Москва

**ПРОБЛЕМА ОЦЕНКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛЫХ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЗДАНИЙ С ПОЛНОСТЬЮ УТРАЧЕННЫМИ
СИСТЕМАМИ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО
СП 454.1325800.2019**

Аннотация: Статья посвящена дефекту балльной методики оценки технического состояния систем инженерно-технического обеспечения жилых многоквартирных зданий, введённой Изменением № 1 к СП 454.1325800.2019. Показано, что полностью утраченная система не может быть признана аварийной: значительная часть балльных признаков описывает дефекты действующей системы и неприменима к отсутствующей, вследствие чего сумма баллов не достигает порогов пунктов 5.5.3 и 5.5.4. Это противоречит определению аварийного состояния системы, приведённому в пункте 3.1.1 того же свода правил; аналогичная логическая ошибка выявлена в пороговых правилах оценки несущих конструкций. На числовом примере условного здания с полностью утраченными системами инженерно-технического обеспечения показано, что методика предписывает вывод «аварийная и ограниченно-работоспособная категории не установлены». Предложено дополнение методики правилом прямого отнесения полностью утраченной системы к аварийному состоянию.

Ключевые слова: техническое обследование зданий; аварийное состояние; жилой многоквартирный дом; системы инженерно-технического обеспечения; балльная оценка; СП 454.1325800.2019; судебная строительно-техническая экспертиза.

Annotation: The article addresses a defect in the point-based methodology for assessing the technical condition of utility systems in multi-apartment residential buildings, introduced by Amendment No. 1 to SP 454.1325800.2019. It is shown that

a completely lost system cannot be classified as being in emergency condition: a significant part of the point-based criteria describes defects of an operating system and is inapplicable to an absent one, so the point total does not reach the thresholds of clauses 5.5.3 and 5.5.4. This contradicts the definition of the emergency condition of a system given in clause 3.1.1 of the same code; a similar logical flaw is identified in the threshold rules for load-bearing structures. Using a numerical example of a hypothetical building with completely lost utility systems, it is demonstrated that the methodology prescribes the conclusion that neither emergency nor limited-serviceable categories are established. An amendment to the methodology is proposed: a rule directly classifying a completely lost system as being in emergency condition.

Key words: technical inspection of buildings; emergency condition; multi-apartment residential building; utility systems; point-based assessment; SP 454.1325800.2019; forensic construction expertise.

Введение

Признание многоквартирного дома аварийным влечёт существенные правовые последствия в судьбе жилищного фонда, такие как прекращение эксплуатации, расселение жильцов, реконструкция или снос. Порядок установлен Положением, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 [2]: решение принимает межведомственная комиссия на основании заключения специализированной организации.

Базовой методикой такой оценки для жилых зданий является СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния» [1]. Изменением № 1, утверждённым приказом Минстроя России от 03.03.2023 № 146/пр, область применения свода расширена: наряду с несущими конструкциями введена оценка технического состояния систем инженерно-технического обеспечения — электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Оценка построена на балльной системе: по таблицам 5.27–5.32 подсчитывается оценочное количество аварийных баллов, и

система признаётся аварийной при превышении 90 % максимального количества баллов по таблице 5.33, ограниченно-работоспособной — при превышении 80 %.

Формализованные методы оценки технического состояния зданий широко применяются для обоснования решений по эксплуатации, ремонту и управлению объектами. Современные исследования Building Condition Assessment (BCA) показывают, что надёжность таких методик определяется не только полнотой перечня дефектов, но и однозначностью шкал, правилами агрегирования и квалификацией исполнителя. Отмечаются субъективность визуальных оценок, неоднозначность критериев и возможность накопления ошибок при формировании итогового показателя состояния [4, 5].

В работах, посвящённых интегральным показателям технического состояния, подчёркивается необходимость связывать итоговую оценку с состоянием отдельных компонентов и функциональными последствиями выявленных повреждений; рейтинговые и многокритериальные процедуры используются прежде всего как инструмент поддержки решений, а не как замена инженерной интерпретации предельных случаев [6, 7]. Для российской процедуры признания многоквартирных домов аварийными достоверность технического заключения имеет также непосредственное правоприменительное значение, поскольку заключение специализированной организации выступает одним из ключевых документов межведомственной оценки и предметом судебных споров [8].

В рассмотренных исследованиях основное внимание уделено объективности шкал, сопоставимости результатов и качеству принятия решений. Граничный случай полного физического отсутствия оцениваемой инженерной системы требует отдельной проверки: при такой исходной ситуации часть признаков, рассчитанных на существующий объект обследования, теряет предмет применения. Именно эта проверка на предельном состоянии положена в основу настоящего исследования.

Настоящая статья посвящена дефекту данной методики, проявляющемуся в предельном случае — при полной физической утрате системы. Такие случаи не

экзотика: в заброшенных и расселяемых домах инженерные системы демонтируются или похищаются в первую очередь, и именно эти дома чаще всего становятся предметом оценки на аварийность. Парадокс состоит в том, что значительная часть балльных признаков таблиц 5.27–5.32 описывает дефекты действующей системы — течи, коррозию труб, несоответствие температуры и качества воды, состояние насосных установок, но к системе, которой физически нет, эти признаки неприменимы. В результате полностью утраченная система набирает меньше баллов, чем изношенная действующая, и, соответственно, не достигает ни аварийного порога, ни даже порога ограниченной работоспособности. При этом такой результат противоречит определению пункта 3.1.1 самого свода правил, согласно которому аварийным является состояние, при котором система полностью утратила работоспособность: полное отсутствие системы это и есть предельная форма такой утраты.

Практическая значимость проблемы связана с использованием заключений по СП 454.1325800.2019 межведомственными комиссиями и судами: методическая неопределённость в предельных случаях могла бы приводить к выводам, не отражающим фактическое состояние здания, и снижать предсказуемость правоприменения. Цель статьи показать на основе анализа текста СП 454.1325800.2019 и числового примера, что балльная методика оценки систем инженерно-технического обеспечения не выполняет свою функцию в предельном случае полной утраты системы, вскрыть аналогичную логическую ошибку в пороговых правилах оценки несущих конструкций и предложить дополнение методики, устраняющее противоречие. Научная новизна исследования состоит в выявлении граничного случая, в котором нормативная балльная модель систематически даёт результат, не согласующийся с понятийным определением аварийного состояния, а также в установлении сходной логической особенности порогового механизма оценки несущих конструкций.

1 Механизм балльной оценки систем инженерно-технического обеспечения

Изменением № 1 к СП 454.1325800.2019 введён подраздел 5.5, устанавливающий методику оценки технического состояния систем инженерно-технического обеспечения жилого здания: электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Согласно пункту 5.5.2 оценка основана на балльной системе: количество баллов определяет несоответствие системы нормативным требованиям и подсчитывается в процессе визуального осмотра по таблицам 5.27–5.32. Каждая таблица представляет собой перечень требований визуального обследования со ссылкой на нормативный документ и оценкой в баллах; для каждой системы установлено максимальное количество оценочных аварийных баллов, сведённое в таблицу 5.33: электроснабжение — 26,5; отопление — 26,0; холодное водоснабжение — 35,0; горячее водоснабжение — 43,5; водоотведение — 34,0; вентиляция — 37,5.

Пороговые правила установлены пунктами 5.5.3 и 5.5.4: техническое состояние системы признаётся аварийным при превышении суммой эффективных аварийных баллов 90 % максимального количества, ограниченно-работоспособным — при превышении 80 %. Таким образом, для признания системы аварийной требуется одновременное наличие практически всех нарушений, предусмотренных соответствующей таблицей.

Существенно, что согласно пункту 5.5.1 оценка состояния систем не требуется для признания технического состояния жилого здания аварийным: она применяется лишь для обоснования целесообразности или нецелесообразности сноса либо реконструкции здания, категория которого уже установлена как аварийная по несущим конструкциям. Категория здания в целом определяется исключительно правилами пунктов 5.1.5–5.1.9 по несущим конструкциям.

2 Поведение методики при полной физической утрате системы

Рассмотрим предельный случай, регулярно встречающийся в практике обследования расселяемых и заброшенных домов: система инженерно-

технического обеспечения утрачена полностью — трубопроводы, оборудование, арматура и приборы демонтированы или похищены. Анализ структуры таблиц 5.27–5.32 показывает, что входящие в них требования делятся на две группы. Первая группа — требования вида «отсутствие» (отсутствие запорной арматуры, приборов учёта, компенсаторов, заземления), которые при полной утрате системы объективно фиксируются и подлежат начислению. Вторая группа — требования, описывающие дефекты и параметры действующей системы: несоответствие качества и температуры воды по протоколам измерений, капельные течи, следы коррозии трубопроводов, глубину коррозионного поражения, сужение сечения отложениями, метрологический класс счётчиков, состояние насосных установок. К системе, физически не существующей, требования второй группы неприменимы: измерять и фиксировать нечего, и добросовестный исполнитель начислить эти баллы не вправе.

Результат подсчёта для системы горячего водоснабжения (таблица 5.30, максимум 43,5 балла) при полной утрате системы приведён в таблице 1. Начислены только требования, объективно фиксируемые при отсутствии системы.

Таблица 1. Подсчёт оценочных аварийных баллов системы ГВС при полной физической утрате системы

Требование визуального обследования (таблица 5.30)	Балл	Начислено
Отсутствие двух вводов	1	1
Отсутствие тепловой изоляции трубопроводов (изолировано менее 30 %)	2	2
Теплоизоляция трубопроводов в помещениях менее 30 %	1	1
Отсутствие сильфонных компенсаторов	2	2
Отсутствие гильз в узлах пересечения конструкций	1	1
Отсутствие запорной арматуры на присоединениях к квартирам	1	1
Отсутствие приборов учёта водопотребления	1	1
Отсутствие обратных клапанов	1	1
Отсутствие автоматических воздушных клапанов	1	1
Отсутствие спускной арматуры	1	1
Массовые повреждения системы (более 30 % элементов)	2	2
Отсутствие счётчиков горячей воды	1	1
Отсутствие дистанционной передачи данных со счётчиков	1	1
Отсутствие фильтров перед водосчётчиками	1	1
Отсутствие обратного клапана после счётчика	1	1

Несоответствие резервирования оборудования приготовления горячей воды	1	1
Отсутствие уравнивания потенциалов	1	1
Итого	из 43,5	20,0

Не начислены требования второй группы общей суммой 23,5 балла — более половины шкалы. Сумма 20,0 балла составляет 46 % максимума и не достигает ни порога аварийности (39,15 балла), ни порога ограниченной работоспособности (34,8 балла). Аналогичный подсчёт, выполненный для остальных пяти систем, сведён в таблице 2.

Таблица 2. Результаты подсчёта по всем системам при их полной физической утрате

Система	Максимум баллов	Порог 80 %	Порог 90 %	Набрано	Доля максимума
Электроснабжение	26,5	21,2	23,85	13,5	51 %
Отопление	26,0	20,8	23,4	4,5	17 %
ХВС	35,0	28,0	31,5	17,5	50 %
ГВС	43,5	34,8	39,15	20,0	46 %
Водоотведение	34,0	27,2	30,6	5,0	15 %
Вентиляция	37,5	30,0	33,75	11,0	29 %

Ни одна из шести систем при полной физической утрате не достигает даже порога ограниченной работоспособности. Наиболее выразительны системы отопления и водоотведения: система отопления, физически не существующая, набирает 4,5 балла из 26,0, поскольку в таблице 5.28 требования вида «отсутствие» единичны, а основная масса баллов привязана к дефектам действующего оборудования. Отсюда следует парадоксальное свойство методики: чем полнее утрачена система, тем меньше баллов она набирает — изношенная, но действующая система способна превысить пороги, а утраченная целиком не способна в принципе.

3 Числовой пример: условное здание

Рассмотрим условное жилое здание: двухэтажный кирпичный многоквартирный дом на 12 квартир общей площадью около 550 м², два подъезда, деревянная стропильная система покрытия, не эксплуатируется несколько лет. В результате разграбления полностью утрачены все шесть систем

инженерно-технического обеспечения, кровля со стропильной системой, оконные и дверные заполнения; фундамент, наружные и внутренние стены, перекрытия сохранны и аварийных признаков по таблицам 5.2–5.19 не имеют, лестницы имеют устранимые повреждения.

Оценка по СП 454.1325800.2019 даёт следующий результат. Несущие конструкции: аварийные единичные конструкции типов «фундамент», «стены», «перекрытия» отсутствуют; стропильная система утрачена, что соответствует критерию «физическое отсутствие» таблицы 5.22, однако пункт 4.4 исключает аварийные деревянные конструкции покрытия из оснований для признания здания аварийным; повреждения лестниц исключаются пунктом 4.5. Пороги пунктов 5.1.5 и 5.1.7 не достигнуты, условия пунктов 5.1.8 и 5.1.9 не выполнены. Системы инженерно-технического обеспечения: согласно таблице 2 ни одна не достигает порогов пунктов 5.5.3 и 5.5.4, и, кроме того, согласно пункту 5.5.1 их состояние в определении категории здания не участвует. Итог: в форме заключения по приложению А подлежит отметке третий стандартный вариант — «не установлены аварийная и ограниченно-работоспособная категории технического состояния жилого многоквартирного здания». Здание без кровли, отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, заведомо непригодное для проживания, формально не получает ни аварийной, ни ограниченно-работоспособной категории.

Та же пороговая логика воспроизводится и на уровне несущих конструкций. Пусть в том же условном здании один простенок наружной стены обрушен — критерий «физическое отсутствие» таблицы 5.6, аварийная категория единичной конструкции. При общем числе простенков наружных стен, равном 60, доля аварийных составит 1,7 % при пороге «более 5 %, но не менее трёх» (пункт 5.1.5). Пункт 5.1.9 в этом случае прямо предписывает отнести здание лишь к ограниченно-работоспособной категории. Страховочный пункт 5.1.6 отсылает к оценке по ГОСТ 31937 при наличии «угрозы обрушения», однако критериев угрозы обрушения свод правил не содержит, оставляя её установление на усмотрение исполнителя.

4 Противоречия нормативным положениям

Выявленное поведение методики противоречит прежде всего самому своду правил. Пункт 3.1.1 определяет аварийное состояние системы инженерно-технического обеспечения как техническое состояние, при котором система полностью утратила работоспособность и её дальнейшая эксплуатация недопустима. С функциональной точки зрения полное физическое отсутствие системы представляет собой предельный случай полной утраты работоспособности и потому должно квалифицироваться как аварийное состояние. Однако балльный механизм пунктов 5.5.2–5.5.5, как показано в разделе 2, квалифицировать его так не позволяет: определение и измерительный инструмент одного и того же документа дают противоположные ответы на один вопрос.

Аналогичное внутреннее противоречие содержит блок оценки несущих конструкций. Пункт 4.2 декларирует, что аварийное состояние жилого здания наступает в результате разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей. Пороговые же правила пунктов 5.1.5–5.1.9 требуют для аварийности здания не менее трёх аварийных конструкций одного типа и более 5 % их общего числа, а при одной аварийной конструкции пункт 5.1.9 прямо предписывает ограниченно-работоспособную категорию — то есть разрушение отдельной конструкции, вопреки пункту 4.2, аварийности здания не образует. Этот подход расходится и с логикой ГОСТ 31937 [3], по которому категория технического состояния объекта устанавливается по наиболее неблагоприятной категории состояния его несущих конструкций.

Отдельного внимания заслуживают возможные последствия для судебной и административной практики. В рассмотренном предельном случае заключение, выполненное с соблюдением балльной методики, могло бы содержать вывод об отсутствии аварийной категории, и предметом спора при его оспаривании становилась бы не ошибка исполнителя, а применимость самой методики к данному случаю. Существует и риск расхождения результатов оценки одного и того же здания по ГОСТ 31937 и по СП 454.1325800.2019, что

снижает предсказуемость правоприменения и доказательственную ценность технических заключений. Устранение описанных противоречий на уровне текста свода правил представляется более надёжным путём, чем разрешение подобных расхождений в каждом отдельном споре.

5 Предложения по совершенствованию свода правил

Для устранения выявленных противоречий предлагается внести в СП 454.1325800.2019 следующие изменения.

Первое: дополнить подраздел 5.5 пунктом прямого действия в редакции: «При полной физической утрате системы инженерно-технического обеспечения (демонтаж, хищение, разрушение всех элементов системы) техническое состояние системы признаётся аварийным в соответствии с определением 3.1.1 без проведения балльной оценки по таблицам 5.27–5.32; факт полной утраты фиксируется актом осмотра с фотофиксацией». Это устраняет парадокс, при котором отсутствующая система набирает меньше баллов, чем изношенная действующая.

Второе: дополнить пункт 5.1.5 правилом безусловной аварийности: «Жилое здание относят к аварийной категории технического состояния также при выявлении физического отсутствия или потери целостности хотя бы одной несущей строительной конструкции фундаментов, стен или перекрытий». Это приводит пороговые правила в соответствие с пунктом 4.2 самого свода и с подходом ГОСТ 31937.

Третье: дополнить пункт 5.1.6 перечнем признаков угрозы обрушения (по видам конструкций и характеру дефектов), поскольку в действующей редакции установление угрозы полностью отдано на усмотрение исполнителя, что делает страховочный механизм пункта декларативным.

Заключение

Балльная методика оценки систем инженерно-технического обеспечения, введённая Изменением № 1 к СП 454.1325800.2019, не выполняет свою функцию в предельном и практически значимом случае — при полной физической утрате системы: ни одна из шести систем в этом случае не достигает даже порога

ограниченной работоспособности. Пороговые правила оценки несущих конструкций воспроизводят ту же логическую ошибку, позволяя зданию с разрушенной несущей конструкцией избежать аварийной категории. Предложенные изменения — правило прямого признания утраченной системы аварийной, правило безусловной аварийности здания при утрате несущей конструкции и критерии угрозы обрушения — устраняют внутренние противоречия свода правил и снижают риски непризнания аварийности по формальным основаниям.

Использованные источники:

1. СП 454.1325800.2019. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния: утв. приказом Минстроя России от 24.12.2019 № 853/пр: в ред. Изменения № 1 (приказ Минстроя России от 03.03.2023 № 146/пр) и Изменения № 2 (приказ Минстроя России от 29.07.2024 № 485/пр). [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.08.2026).
2. Об утверждении Положения 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: постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.08.2026).
3. ГОСТ 31937-2024. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. М.: Российский институт стандартизации, 2024.
4. West J., Siddhpura M., Evangelista A., Haddad A. Building Condition Auditing (BCA)—Improving Auditability—Reducing Ambiguity // Buildings. 2024. Vol. 14, no. 11. Art. 3645. DOI: 10.3390/buildings14113645.

5. Faqih F., Zayed T. A comparative review of building component rating systems // Journal of Building Engineering. 2021. Vol. 33. Art. 101588. DOI: 10.1016/j.jobbe.2020.101588.
6. Dejaco M. C., Re Cecconi F., Maltese S. Key Performance Indicators for Building Condition Assessment // Journal of Building Engineering. 2017. Vol. 9. P. 17–28. DOI: 10.1016/j.jobbe.2016.11.004.
7. Rodrigues F., Matos R., Di Prizio M., Costa A. Conservation level of residential buildings: Methodology evolution // Construction and Building Materials. 2018. Vol. 172. P. 781–786. DOI: 10.1016/j.conbuildmat.2018.03.129.
8. Сулова С. И., Сенотрусова Е. М. О доступности процедуры оценки аварийности дома для собственников жилых помещений // Пролог: журнал о праве. 2025. № 2. С. 77–84. DOI: 10.21639/2313-6715.2025.2.7.77-84.