

**ХАЛЬМГ ТАҢЬЧИН
ШАҢҢА БЭЭРИН
ХАРЬНА ИНСПЕКЦ**



**ИНСПЕКЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ**

ПРИКАЗ

от 17 августа 2026 г.

№ 73-п

г. Элиста

**Об утверждении Порядка
проведения эксплуатационного контроля
технического состояния многоквартирных домов
на территории Республики Калмыкия**

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия.

2. Признать утратившим силу приказ Инспекции от 29 мая 2026 года № 49-п «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Калмыкия»

3. Опубликовать настоящий приказ на официальном интернет-портале правовой информации www.pravo.gov.ru и официальном сайте <http://gjn.kalmregion.ru>.

ВРИО Начальника

М.Ю. Сапожников

УТВЕРЖДЕН

Приказом

Инспекции государственного
жилищного надзора

Республики Калмыкия

от «17» августа 2026 г. № 73-п

Порядок
проведения эксплуатационного контроля
технического состояния многоквартирных домов на территории
Республики Калмыкия

1. Настоящий Порядок устанавливает цели, задачи, предмет и порядок проведения эксплуатационного контроля технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия (далее – Порядок).

2. Эксплуатационный контроль технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия (далее – Эксплуатационный контроль) проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях:

- обеспечения безопасного функционирования многоквартирного дома, а также систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;
- своевременного принятия мер по устранению выявленных нарушений требований регламентов, проектной документации, правил и норм, ведущих к ухудшению технического состояния многоквартирного дома, возникновению угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан;
- определения возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома и (или) установления необходимости проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

Предметом эксплуатационного контроля является техническое состояние объекта в процессе его эксплуатации.

4. Эксплуатационный контроль проводится непрерывно в период эксплуатации многоквартирного дома, путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, за исключением периода проведения реконструкции и (или) капитального ремонта с полным отселением жильцов.

5. Объектом эксплуатационного контроля в соответствии с настоящим Порядком является общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах на территории Республики Калмыкия, вне зависимости от формы собственности и способа управления (далее – общее имущество, многоквартирный дом).

Состав общего имущества, в отношении которого проводится эксплуатационный контроль, определяется в соответствии с положениями части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания

общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

6.В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

7.Эксплуатационный контроль проводится ответственными лицами, которыми, в зависимости от способа управления многоквартирным домом, являются:

1)управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом или решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация);

2) товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (далее – товарищество, кооператив);

3) при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме – лицо, осуществляющее эксплуатационный контроль на основании договора, заключенного на основании решения общего собрания указанных собственников.

4) орган местного самоуправления в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления указанным домом не было реализовано.

8.Осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся в соответствии с требованиями:

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»;

Постановления Правительства от 03 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»;

Постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 «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».

9. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом осмотра.

10. В случае выявления при осмотре многоквартирного дома повреждений строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, создают угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан эксплуатирующая организация в течение 10 дней с даты оформления акта осмотра направляет в орган местного самоуправления информацию по форме Приложения к настоящему Порядку, с приложением акта осмотра, и иных документов, характеризующих текущее состояние общего имущества многоквартирного дома, в том числе, при наличии, заключения специализированной организации.

11. Ответственное лицо незамедлительно доводит до собственников помещений многоквартирного дома информацию, указанную в пункте 10 настоящего Порядка, для принятия ими решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома.

12. Органы местного самоуправления при получении информации, предусмотренной пунктом 10 настоящего Порядка, а также в случае поступлении заявлений от физических или юридических лиц о нарушении требований к эксплуатации, о возникновении аварийных ситуаций или возникновении угрозы разрушения многоквартирного дома, на основании части 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации проводят осмотр многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности многоквартирных домов, требованиями проектной документации.

13. Результаты осмотра многоквартирного дома органами местного самоуправления оформляются актом технического осмотра.

14. В случае установления фактов, указанных в пункте 10 настоящего Порядка, органы местного самоуправления в течение 10 дней с момента оформления акта технического осмотра направляют в Инспекцию государственного жилищного надзора Республики Калмыкия (далее – Инспекция)

информацию по форме Приложения.

15. Инспекция в течение 30 дней с момента получения документов, указанных в пункте 13 настоящего Порядка, проводит анализ представленной информации, имеющихся в Инспекции сведений о нарушениях, выявленных по результатам контрольных (надзорных) мероприятий и обследований жилищного фонда, а также устанавливает наличие решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении предусмотренного частью 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации обследования технического состояния многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме (далее – решение собственников).

В случае необходимости получения дополнительной информации о техническом состоянии многоквартирного дома Инспекция проводит обследование многоквартирного дома и составляет заключение о техническом состоянии многоквартирного дома.

16. При установлении по результатам проведенного анализа и (или) обследования необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и отсутствия решения собственников Инспекция направляет информацию по форме Приложения в Министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Калмыкия.

17. Инспекция в течение 15 дней, с момента получения документов, указанных в пункте 13 настоящего Порядка, возвращает их в орган местного самоуправления в следующих случаях:

если имеется решения собственников;

если физический износ конструктивных элементов и (или) систем и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома составляет менее 30 % от общего объема конструктивных элементов и (или) систем и сетей инженерно-технического обеспечения;

имеются основания для рассмотрения вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, предусмотренным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «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».

18. Информация, направленная Инспекцией в адрес Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Калмыкия по результатам эксплуатационного контроля, является основанием для принятия решения о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
технического состояния
многоквартирных домов на
территории Республики Калмыкия

Информация о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов, о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирных домах или возникновении угрозы разрушений многоквартирных домов

	Описание
Адрес многоквартирного дома	
Управляющая (либо обслуживающая) организация МКД	
Основные характеристики МКД:	
Год ввода в эксплуатацию	
Общая площадь МКД	
Статус МКД	
Этажность МКД	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	
Организация, проводившая обследование	
Дата проведения осмотра	
Выявленные нарушения требований эксплуатации конструктивного элемента/инженерных коммуникаций МКД, которые непосредственно приводят к угрозе разрушения МКД и требуется перенос срока капитального ремонта на более ранний период (да/нет)	

крыша	
фасад	
перекрытия (подвальные, чердачные)	
фундамент	
Инженерные коммуникации (с указанием вида коммуникаций и нанесенных повреждений общему имуществу МКД)	
Общий объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций/объем конструктивного элемента, инженерных коммуникаций, подлежащие ремонту	
крыша	
фасад	
перекрытия (подвальные, чердачные)	
фундамент	
лифтовое оборудование	
инженерные коммуникации	
Выявлены нарушения требований эксплуатации , конструктивного элемента/инженерных коммуникаций, которые не приводят к угрозе разрушения МКД, однако устранение, которых выполняется в рамках капитального ремонта	
Перечень конструктивных элементов/ инженерных коммуникаций	
Общий объем, объем, подлежащий ремонту по выявленным конструктивным элементам/ инженерным коммуникациям	