



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

30 августа 2024 г.

№ 99

Волгоград

Об утверждении порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Волгоградской области от 25 августа 2014 г. № 478-п "Об утверждении Положения об инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области"

П р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области.
2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 сентября 2024 г. и подлежит официальному опубликованию.

Руководитель



С.В. Данилов

Утвержден
приказом инспекции
государственного жилищного надзора
Волгоградской области
от 30 августа 2024 г. № 99

Порядок
проведения эксплуатационного контроля
за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных
на территории Волгоградской области

1. Настоящий Порядок устанавливает цели, задачи, предмет и порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области (далее-Порядок).

2. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием многоквартирных домов проводится в период эксплуатации таких домов путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации, а также в соответствии с исполнительной документацией (далее – эксплуатационный контроль).

4. 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.

7. Эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации многоквартирного дома эксплуатирующими (обслуживающими) многоквартирный дом организациями (далее-эксплуатирующие организации).

8. В рамках эксплуатационного контроля осуществляются периодические осмотры строительных конструкций многоквартирного дома, его систем и сетей инженерно-технического обеспечения. Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

9. Осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся эксплуатирующими организациями 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 Российской Федерации 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";

"СП 255.1326800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения." (утвержденных и введенных в действие Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016 г. № 590/пр);

"СП 372.1325800.2018. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации." (утвержденные и введенные в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 января 2018 г. № 27/пр).

10. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом осмотра (далее - акт осмотра).

11. В случае выявления эксплуатирующей организацией 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, заключение специализированной организации.

12. Эксплуатирующая организация также доводит до собственников помещений многоквартирного дома информацию, указанную в пункте 11

настоящего Порядка, для принятия ими решения о проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

13. Информация, указанная в пункте 11 настоящего Порядка, направляется эксплуатирующей организацией собственникам помещений многоквартирного дома и в орган местного самоуправления в случае, если капитальный ремонт общего имущества многоквартирного запланирован по региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в краткосрочном плане реализации региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах позднее, чем через год после выявления нарушений требований к эксплуатации.

14. Органы местного самоуправления при получении информации, предусмотренной пунктом 11 настоящего Порядка, а также в случае поступления 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.

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

16. В случае установления фактов, указанных в пункте 11 настоящего Порядка, органы местного самоуправления в течение 10 дней с даты оформления акта технического осмотра направляют в инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее - Инспекция) информацию по форме Приложения, с приложением документов, предусмотренных пунктами 10 и 15 настоящего Порядка, и результатов контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных в рамках государственного контроля (надзора), муниципального жилищного контроля.

17. Инспекция в течение 30 дней с даты получения документов, указанных в пункте 16 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.

18. 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, с приложением документов, предусмотренных пунктом 10, 15 и 17 настоящего Порядка в комитет жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области (далее-Комитет).

19. Инспекция в течение 15 дней с даты получения документов, указанных в пункте 16 настоящего Порядка, возвращает их обратно в орган местного самоуправления в следующих случаях:

имеется решения собственников;

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".

20. Информация, направленная инспекцией в адрес Комитета 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 за
техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных
на территории Волгоградской области

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

	Описание
Адрес многоквартирного дома (далее – МКД)	
Управляющая (либо обслуживающая) организация МКД	
Основные характеристики МКД:	
Год ввода в эксплуатацию	
Общая площадь МКД	
Статус МКД (памятник архитектуры, исторический памятник и тд.)	
Этажность МКД	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	
Организация, проводившая обследование	
Дата проведения осмотра	
Выявлены 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 (с учетом требований п. 3.6 ГОСТ Р 56192-2014, объем подлежащий капитальному ремонту должен превышать 30%)	
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 (с учетом требований п. 3.6 ГОСТ Р 56192-2014, объем конструктивного элемента, подлежащий капитальному ремонту должен превышать 30%) по выявленным конструктивным элементам/инженерным коммуникациям	