



**Министерство жилищно-коммунального  
хозяйства и энергетики Воронежской области**

**П Р И К А З**

10 декабря 2024

№ 333

г. Воронеж

**Об утверждении порядка проведения эксплуатационного  
контроля за техническим состоянием многоквартирных домов  
Воронежской области в соответствии с законодательством  
Российской Федерации о техническом регулировании и  
Жилищным кодексом Российской Федерации**

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и Положением о министерстве жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области, утвержденным постановлением Правительства Воронежской области от 26.11.2014 № 1056 «Об утверждении Положения о министерстве жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области»,

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов Воронежской области в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.
2. Настоящий приказ вступает в силу с момента его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр

Е.В. Бажанов

Приложение

УТВЕРЖДЕН  
приказом  
министерства жилищно-  
коммунального  
хозяйства и энергетики  
Воронежской области

от 10.12.2024 № 333

**Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов Воронежской области в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации**

**1. Общие положения**

1.1. Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов Воронежской области в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и устанавливает правила эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Воронежской области (далее – Эксплуатационный контроль).

1.2. Эксплуатационный контроль осуществляется в целях получения информации о фактическом техническом состоянии многоквартирных домов, установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, оценки соответствия общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также связанных с многоквартирным домом процессов эксплуатации требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и требованиям, установленным в проектной документации на

многоквартирный дом.

1.3. В целях настоящего Порядка под эксплуатационным контролем понимается совокупность мер наблюдения (анализа) и контроля за техническим состоянием многоквартирных домов.

## **2. Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов**

2.1. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории Воронежской области, за исключением многоквартирных домов признанных аварийными и подлежащими сносу, жилых домов блокированной застройки, многоквартирных домов, в которых имеется менее пяти квартир.

2.2. Эксплуатационный контроль проводится в отношении следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования:

- внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- лифтовое оборудование и лифтовые шахты;
- крыша;
- подвальные помещения;
- фасад;
- фундамент.

2.3. Эксплуатационный контроль включает проведение плановых (текущих и сезонных) и внеплановых (внеочередных) осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе инструментальный контроль.

Инструментальный контроль технического состояния конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома проводится систематически в течение всего срока эксплуатации многоквартирного дома во время плановых (текущих и сезонных) и внеплановых (внеочередных) осмотров.

2.4. При осмотрах многоквартирных домов выявляются неисправности и причины их появления, уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка технического состояния здания.

Инструментальные измерения при осмотрах должны выполняться с применением простейших приборов и приспособлений, использование которых не требует специального обучения.

2.5. Плановые текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются на:

- общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование;
- частичные осмотры, в ходе которых проводится осмотр отдельных элементов здания, помещений, инженерного оборудования.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

2.6. Плановые сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего общего имущества в многоквартирном доме, указанного в пункте 2.2. настоящего Порядка, два раза в год:

- весенний осмотр многоквартирного дома проводится для проверки технического состояния многоквартирного дома, инженерного и технологического оборудования после окончания эксплуатации в зимних условиях. Весенний осмотр многоквартирного дома проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества многоквартирного дома. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- осенний осмотр многоквартирного дома проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома

к эксплуатации в отопительный период. Осенний осмотр многоквартирного дома должен быть проведен до начала отопительного сезона.

В процессе планового осмотра многоквартирного дома проводится наладка и регулировка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2.7. Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирных домов проводятся после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов и других неблагоприятных природных явлений, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, в случае аварий на внешних инженерных сетях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации многоквартирного дома, а также по заявкам жильцов многоквартирного дома.

2.8. Внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирных домов проводятся в течение одних суток после событий, указанных в пункте 2.7 настоящего Порядка.

2.9. Общие плановые текущие и плановые сезонные осмотры, а также внеплановые (внеочередные) осмотры многоквартирных домов, инструментальный контроль технического состояния конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся лицом, ответственным за управление этим многоквартирным, или при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицом, с которым в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений в многоквартирном доме заключен договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества.

2.10. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся лицами, указанными в пункте 2.9 настоящего Порядка, и (или) специалистами, представителями

специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Для определения технического состояния многоквартирного дома лицами, указанными в пункте 2.9 настоящего Порядка, проводится визуальный осмотр конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, а также собираются (выявляется наличие) и анализируются следующие документы:

- технический паспорт многоквартирного дома;
- архивные материалы, содержащие информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, в том числе акты осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, журнал осмотров многоквартирного дома за предшествующий период, схемы расположения конструктивных элементов и инженерных сетей, подлежащих ремонту, с указанием их размеров;
- ведомости объемов работ (дефектные ведомости);
- документы о выполненных ремонтных работах;
- акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования;
- акты аварий;
- акты обследования технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, оформленные по результатам рассмотрений обращений граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, управления многоквартирным домом, качества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

### **3. Порядок учёта результатов эксплуатационного контроля для принятия решения об обследовании технического состояния многоквартирного дома**

3.1. Результаты осмотров многоквартирных домов отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.2. По итогам внепланового (внеочередного) осмотра многоквартирного дома, проведенного после событий, указанных в пункте 2.7 настоящего Порядка, лица, указанные в пункте 2.9 настоящего Порядка, принимают срочные меры по обеспечению безопасности граждан, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информируют о случившемся собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченное ими лицо.

3.3. Результаты осмотра многоквартирного дома, оформленные актом осмотра, являются основанием для принятия ответственными лицами, указанными в пункте 2.9 Порядка, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений), о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома.