

**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО  
НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

От 28.10.2024

№ 1

**Об утверждении Порядка  
проведения эксплуатационного контроля  
за техническим состоянием многоквартирных домов  
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, пунктом 1 статьи 21 областного закона от 29 ноября 2013 года № 82-ОЗ «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 сентября 2024 года, но не ранее дня его официального опубликования.

**Председатель комитета  
государственного жилищного  
надзора и контроля  
Ленинградской области**

  
Д.С.Беляев

Государственный регистрационный номер: 1  
Дата государственной регистрации: 28.10.2024

УТВЕРЖДЕН  
приказом комитета  
государственного жилищного  
надзора и контроля Ленинградской  
области от 28.10.24 № 1

**П О Р Я Д О К**  
**проведения эксплуатационного контроля**  
**за техническим состоянием многоквартирных домов**  
**в соответствии с законодательством Российской Федерации**  
**о техническом регулировании**  
**и Жилищным кодексом Российской Федерации**

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 21 областного закона от 29 ноября 2013 года № 82-ОЗ «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области», устанавливает правила проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее соответственно – многоквартирные дома, эксплуатационный контроль).

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.

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

4. При проведении эксплуатационного контроля подлежат учету требования Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, требований технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов.

5. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома расположенные на территории Ленинградской области, за исключением многоквартирных домов признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, жилых домов блокированной застройки, многоквартирных домов в которых имеется менее чем пять квартир.

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

- 1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) лифтовое оборудование и лифтовые шахты;
- 3) крыша;
- 4) подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) фасад;
- 6) фундамент;

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

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

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.

9. Плановые текущие осмотры многоквартирного дома подразделяются на:

- 1) общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование.
- 2) 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 многоквартирного дома, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

10. Плановые сезонные осмотры многоквартирного дома проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома, указанного в пункте 6 Порядка два раза в год:

- 1) 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;

- 2) 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 15 сентября соответствующего года, к этому времени многоквартирные дома должны быть подготовлены к эксплуатации в зимних условиях.

11. При плановых осмотрах многоквартирного дома проверяются:

- 1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, отопительные печи (в составе общего имущества в многоквартирном доме) в многоквартирном доме с печным отоплением, в случае отсутствия в доме централизованной системы теплоснабжения;

- 2) крыши, покрытия крыши (кровли), чердачные помещения и перекрытия, вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации инженерные устройства, расположенные на чердачных и кровельных пространствах, устройства выходов на крышу;

- 3) ограждающие конструкции, фасад и его элементы (балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);

- 4) несущие и ненесущие строительные конструкции, включая несущие и ненесущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, промежуточные и поэтажные лестничные площадки, лестничные марши, ступени, косоуры;

- 5) лифтовое оборудование, лифтовые шахты;

6) фундаменты и подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;

7) коллективные, общедомовые приборы учета потребления ресурсов, необходимые для предоставления коммунальных услуг, и узлы управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

8) выходы из подъездов здания (крыльца), из подвалов цокольных этажей;

9) система мусороудаления;

10) иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома;

12. В процессе планового осмотра многоквартирного дома может проводиться наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

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

14. Внеплановые осмотры многоквартирных домов проводятся в течение одних суток после событий, указанных в пункте 13 настоящего Порядка.

15. 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 домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), 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.

16. Частичные текущие плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся лицами, указанными в пункте 15 настоящего Порядка, и (или) специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

17. Для определения технического состояния многоквартирного дома лицами, указанными в пункте 15 настоящего Порядка, проводится визуальный осмотр конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, а также собираются (выявляется наличие) и анализируются следующие документы:

- 1) технический паспорт многоквартирного дома;
- 2) 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;
- 2) ведомости объемов работ (дефектные ведомости);
- 3) документы о выполненных ремонтных работах;
- 4) акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования;
- 5) акты аварий;
- 6) акты обследования технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирного дома, оформленных по результатам рассмотрений жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, управления многоквартирным домом, нормативов предоставления жилищно-коммунальных услуг.

18. В случае если информация, которая была получена путем визуального осмотра с анализом указанных в пункте 17 настоящего Положения документов недостаточна для определения технического состояния конструктивного элемента многоквартирного дома, в отношении такого конструктивного элемента многоквартирного дома проводится инструментальный контроль.

19. При инструментальном контроле за техническим состоянием конструктивного элемента многоквартирного дома с учетом анализа информации, полученной в соответствии с пунктом 17 настоящего Порядка, подлежат оценке и описанию все дефекты и повреждения данного конструктивного элемента многоквартирного дома в формулировках признаков физического износа.

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

21. По итогам внепланового осмотра многоквартирного дома, проведенного после событий, указанных в пункте 13 настоящего Порядка, лица, указанные в пункте 15 настоящего Порядка, принимают срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информируют о случившемся

собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченное ими лицо.

22. Результаты осмотра многоквартирного дома оформленные актом осмотра, являются основанием для принятия ответственными лицами, указанными в пункте 15 Порядка, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, 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.