



ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «20» ноября 2024 г. № 564-пп
г. Магадан

Об утверждении Порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области

С.К. Носов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Магаданской области
от «20» ноября 2024 г. № 564-пп

П О Р Я Д О К
проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием
многоквартирных домов, расположенных на территории
Магаданской области

1. Настоящий Порядок устанавливает правила проведения для лиц, ответственных за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области (далее – многоквартирные дома), в целях обеспечения своевременного проведения текущего или капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – эксплуатационный контроль).

2. В целях настоящего Порядка:

1) под эксплуатационным контролем понимается осуществление 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 зданий, сооружений, 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;

2) элементом общего имущества многоквартирного дома признается имущество многоквартирного дома, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности в соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением 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».

3. Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома, лицами, указанными в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением 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» (далее – ответственное лицо).

4. Эксплуатационный контроль проводится ответственным лицом в период эксплуатации многоквартирных домов в отношении общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирных домов, состав которого определен пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением 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».

5. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение текущих, сезонных, внеочередных осмотров многоквартирных домов.

6. Текущие осмотры могут быть:

1) общими, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества многоквартирного дома;

2) частичными, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома.

7. Текущие 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.

8. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества многоквартирного дома два раза в год:

1) весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества многоквартирного дома, при этом определяются объемы работ по текущему или капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

9. Внеочередные осмотры многоквартирных домов проводятся:

- после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, а также по заявкам

собственников и пользователей помещений многоквартирного дома – в течение одних суток;

- после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения элементов многоквартирных домов, в случае аварий в системах инженерно-технического обеспечения и при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации многоквартирного дома – не позднее двух дней.

10. Осмотр общего имущества многоквартирного дома проводится в соответствии с требованиями постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также свода правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденного приказом Минстроя России от 24 августа 2016 г. № 590/пр.

11. Результаты осмотра общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома требованиям законодательства Российской Федерации, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

12. Акт осмотра должен содержать следующую информацию:

- реквизиты акта (номер акта и дата его составления);
- наименование населенного пункта;
- адрес многоквартирного дома;
- год постройки многоквартирного дома;
- технические характеристики многоквартирного дома (этажность,

форма крыши, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.);

- фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность лиц, осуществляющих осмотр многоквартирного дома;

- способ проведения осмотра (простукивание стен, снятие деталей, вскрытие конструкций, забор проб и прочие замеры и испытания), с обеспечением используемых приборов (в случае если приборы использовались);

- оценка состояния и описания выявленных дефектов, обследуемых конструктивных элементов многоквартирного дома, оценка готовности к эксплуатации в зимних условиях (при осенних осмотрах многоквартирного дома);

- выводы и предложения по перечню необходимых и рекомендуемых работ.

Акт осмотра многоквартирного дома составляется и подписывается в день проведения осмотра многоквартирного дома всеми лицами, участвующими в проведении осмотра.

13. Акты осмотра хранятся ответственным лицом, в составе технической документации на многоквартирный дом, в течение всего периода эксплуатации многоквартирного дома.

14. Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома, а также выявленные в процессе осмотров многоквартирного дома дефекты (неисправности и повреждения) отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра) по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

Результаты осенних проверок готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности многоквартирного дома.

15. В случае выявления в ходе осмотра, предусмотренного пунктом 5 настоящего Порядка, дефектов (неисправностей, повреждений) на элементах общего имущества многоквартирного дома после проведенного капитального ремонта в период их гарантийного срока, возникновение которых не является следствием ненадлежащей эксплуатации, ответственное лицо, осуществляющее осмотр, в течение 3 рабочих дней со дня составления акта осмотра направляет оформленный в установленном порядке оригинал соответствующего акта осмотра нарочно под роспись либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении в адрес:

1) некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области» (далее – Фонд), в случае если Фонд являлся заказчиком оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2) лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если указанные услуги и (или) работы организовывались за счет средств специального счета.

16. При обнаружении во время проведения осмотров, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кранам, способным привести к потере устойчивости здания или сооружения, ответственное лицо, осуществляющее осмотр, в течение 1 (одного) рабочего дня информирует о сложившейся ситуации в орган местного самоуправления Магаданской области, на территории которого расположен многоквартирный дом и государственную жилищную инспекцию Магаданской области любым доступным способом, обеспечивающим получение информации (с использованием средств телефонной или электронной связи, включая информационно-коммуникационную сеть

«Интернет»).

17. В случае если устранение выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома может быть выполнено только при их капитальном ремонте и ранее такой капитальный ремонт в отношении этих элементов не осуществлялся или истек период их гарантийного срока, ответственные лица при выявлении указанных дефектов (неисправностей, повреждений) в течение 3 рабочих дней со дня составления акта осмотра информируют собственников помещений в многоквартирном доме посредством направления заверенной ответственным лицом копии соответствующего акта осмотра нарочно под роспись либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении о необходимости принятия решения на общем собрании таких собственников о проведении капитального ремонта общего имущества (элементов общего имущества) в многоквартирном доме с рассмотрением перечня вопросов, предусмотренных частью 5 или частью 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, с целью рассмотрения видов работ или услуг подлежащих включению в краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Магаданской области.

17. В случае, если выявленные дефекты (неисправности, повреждения) общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома возникли в результате аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера (далее – авария), ответственное лицо в течение одних суток с момента выявления указанных дефектов (неисправностей, повреждений) направляет заверенную ответственным лицом копию соответствующего акта осмотра нарочно под роспись либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении в адрес органа местного самоуправления

Магаданской области, на территории которого возникла авария, с целью проведения капитального ремонта в соответствии с частью 6.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 14.3 статьи 1 закона Магаданской области от 29 июля 2013 г. № 1638-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области».

18. Результаты проведения эксплуатационного контроля, не позднее 15 дней со дня проведения сезонного осмотра, вносятся в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку проведения
эксплуатационного контроля
за техническим состоянием
многоквартирных домов,
расположенных на территории
Магаданской области

Форма журнала

Ж У Р Н А Л
регистрации результатов осмотров
технического состояния общего имущества многоквартирного дома

Дом № _____ по улице _____

Дата и вид осмотра, № акта осмотра	Члены комиссии	Наименование конструкций оборудования и конструктивных элементов	Выявленный дефект (неисправность или повреждение)	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Кол-во дефектов, конструкций в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения	Решение о принятии мер общим собранием собственников (проведение капитального или текущего ремонта, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет)	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)
