



ПРАВИТЕЛЬСТВО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.08.2024

№ 588-ПП

Мурманск

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

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 6 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1631-01-ЗМО «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области» в целях установления правил проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Мурманской области, Правительство Мурманской области **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Мурманской области.
2. Настоящее постановление вступает в силу с 1 сентября 2024 года.

Губернатор
Мурманской области

А. Чибис

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Мурманской области
от 26.08.2024 № 588-ПП

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

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 6 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1631-01-ЗМО «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области», устанавливает правила проведения лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, расположенных на территории Мурманской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Настоящий Порядок определяет выявление, сбор и обработку информации о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации многоквартирных домов.

3. Под эксплуатационным контролем для целей настоящего Порядка понимается осуществление лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, или при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, с которыми 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, текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества многоквартирного дома.

4. 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.

5. Для определения технического состояния многоквартирного дома лицами, указанными в пункте 3 настоящего Порядка, проводятся визуальный осмотр общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, а также сбор и анализ следующих документов:

5.1. Технический паспорт многоквартирного дома.

5.2. 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.

5.3. Документы о выполненных ремонтных работах, дефектные ведомости.

5.4. Акты аварий (при наличии).

5.5. Акты обследования технического состояния общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома, оформленные по результатам рассмотрения жалоб (обращений) граждан, юридических лиц, государственных органов, органов местного самоуправления по вопросам технического состояния, содержания и ремонта общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома (при наличии).

6. Эксплуатационному контролю подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории Мурманской области.

7. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, или при непосредственном управлении многоквартирным домом – лица, с которыми 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, проводят осмотр общего имущества многоквартирного дома на основании требований:

7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

7.2. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

7.3. Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

7.4. 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 28.01.2006 № 47.

8. Эксплуатационный контроль проводится в отношении общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, состав которого определен ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Эксплуатационный контроль включает в себя проведение текущих, сезонных, внеочередных осмотров многоквартирных домов или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

10. Текущие осмотры могут быть:

10.1. Общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества.

10.2. 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.

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

11.1. 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.

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

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

13. Результаты осмотра общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома оформляются актом осмотра, в котором отмечаются выявленные недостатки при их наличии, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации многоквартирного дома и меры по их устранению. Акты осмотров общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома содержат следующую информацию:

13.1. Реквизиты акта (номер акта, дата проведения осмотра).

13.2. Наименование населенного пункта.

13.3. Адрес многоквартирного дома.

13.4. Год постройки многоквартирного дома.

13.5. Технические характеристики многоквартирного дома (этажность, форма крыши, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.).

13.6. Фамилии, имена, отчества (при наличии) и должности лиц, осуществляющих осмотр многоквартирного дома.

13.7. Описание проведенного осмотра общего имущества (элементов общего имущества) многоквартирного дома.

13.8. Оценка состояния и описание выявленных дефектов, оценка готовности к эксплуатации в зимних условиях (при осенних осмотрах многоквартирного дома).

13.9. 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.

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

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в процессе осмотров многоквартирного дома неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра) по форме согласно приложению № 3 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170.

14. Акт осмотра является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) обязательным требованиям, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, вправе разместить на официальном сайте и в социальных аккаунтах (при наличии) результаты таких осмотров.

15. Результаты о техническом состоянии элементов общего имущества, а также информация о выявленных в ходе осмотра неисправностях и повреждениях лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирных домах, размещаются и при необходимости актуализируются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствующих разделах об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, не позднее 15 дней со дня проведения осмотра.
